RENTAL MARKET REPORT

Montréal

Canada Mortgage and Housing Corporation

www.cmhc.ca

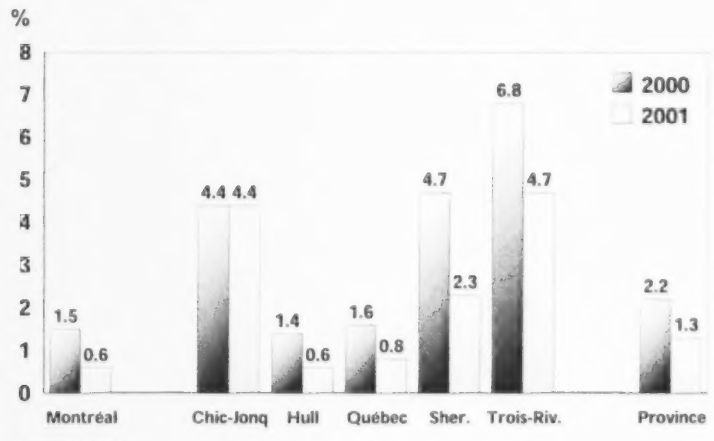
october 2001 survey

Rental housing units increasingly scarce

In the Greater Montréal area, rental housing units are increasingly scarce. While, last year, there were 16 units available out of 1,000, this year, only 6 dwellings out of 1,000 are unoccupied in privately initiated buildings with three or more housing units. These findings were drawn from the latest Rental Market Survey conducted by CMHC in October of every year.

This situation is not peculiar to the Montréal rental market. Elsewhere in Quebec, other census metropolitan areas are experiencing similar market conditions. In fact, the Hull and Québec areas are in the same situation as Montréal. In Sherbrooke, the vacancy rate posted a significant decrease, as it went from 4.7 per cent to 2.3 per cent. For Trois-Rivières and Chicoutimi-

Vacancy Rates - Privately Initiated Buildings with Three or More Housing Units



Source: CMHC

IN THIS ISSUE

1	Rental housing units increasingly scarce
2	Recent situation on the market
3	Housing supply slowly adjusting
4	Rental market tight everywhere
5	Stronger rental increases
5	Keep an eye on long-term demographic trends...
6	Rental market to remain tight in 2002
7	Overview of surrounding agglomerations
8	Spotlight on migration
9	Methodology
10	Delimitation of Survey Zones
11-16	Statistical Tables

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

104-02669/

Jonquière, the latest survey results indicate that these markets are not as tight. In Trois-Rivières, the rental housing surplus accumulated last year was considerably reduced, while conditions remained stable in Chicoutimi-Jonquière.

The scarcity of rental housing is being felt across the country. While the vacancy rates were up this past October on the markets in Ottawa (0.8 per cent) and Toronto (0.9 per cent), their conditions are very similar to those prevailing in Montréal. It should be pointed out that this situation is not new for these two metropolitan areas. In Toronto, the vacancy rate has been below 1 per cent since October 1997 and, in Ottawa, for the last three years. Dwellings are also scarce in other major centres, like Vancouver (1.0 per cent) and Calgary (1.2 per cent).

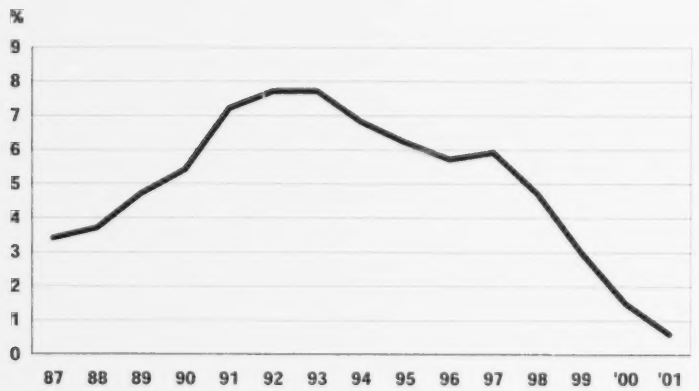
Recent situation on the market

It should not be forgotten that the situation on the Montréal rental market is recent and that, for several years, this market contended with a surplus of units. Going back to the early 1990s, many landlords will remember that times were difficult. At that time, the vacancy rate was just under 8 per cent. This surplus was gradually brought down over the last decade thanks, in particular, to the slowdown in rental housing construction.

But now, for the past three years, the rental market has been facing a strong demand. High youth employment and increasing net migration levels in the area have supported the demand for rental housing. In a context where few new units arrived on the market, the strong demand contributed to a rapid contraction of the vacancy rate.

However, it should be noted that, had it not been for the dynamic conditions on the new and existing homeowner housing markets, the rental market could have been even tighter. Renter households who bought a first home contributed to freeing up a certain number of dwellings, which enabled other households to enter the rental market.

Vacancy Rates - Privately Initiated Buildings with Three or More Housing Units Montréal CMA



Source: CMHC

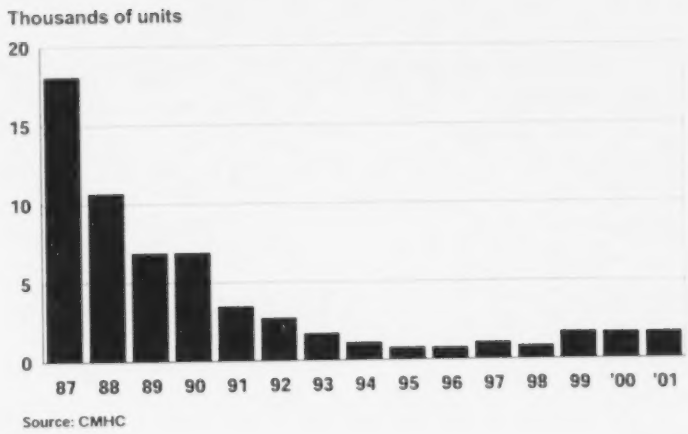
Apartment Vacancy Rates		
Canada	**2000**	**2001**
Metropolitan Areas		
Calgary	1.3	1.2
Charlottetown	2.6	1.8
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.4
Edmonton	1.4	0.9
Halifax	3.6	2.8
Hamilton	1.7	1.3
Hull	1.4	0.6
Kitchener	0.7	0.9
London	2.2	1.6
Montreal	1.5	0.6
Oshawa	1.7	1.3
Ottawa	0.2	0.8
Québec	1.6	0.8
Regina	1.4	2.1
Saint John	3.4	5.6
Saskatoon	1.7	2.9
Sherbrooke	4.7	2.3
St. Catharines-Niagara	2.6	1.9
St. John's	3.8	2.5
Sudbury	7.7	5.7
Thunder Bay	5.8	5.8
Toronto	0.6	0.9
Trois-Rivières	6.8	4.7
Vancouver	1.4	1.0
Victoria	1.8	0.5
Windsor	1.9	2.9
Winnipeg	2.0	1.4
Total Canada	**1.6**	**1.1**
Québec Province		
Urban Areas from 50,000 to 99,999		
Drummondville	1.8	1.8
Granby	2.0	2.5
Shawinigan	8.4	7.7
St-Hyacinthe	1.8	1.3
Sub-Total 50,000-99,999	**3.1**	**2.6**
Urban Areas from 10,000 to 49,999		
Alma	1.8	4.4
Amos	10.5	14.2
Baie-Comeau	16.7	16.2
Cowansville	6.6	6.0
Dolbeau-Mistassini	7.1	3.9
Gaspé	15.0	9.2
Joliette	4.2	2.2
La Tuque	10.6	13.0
Lachute	6.6	5.5
Magog	3.1	1.1
Matane	14.4	11.4
Montmagny	1.5	1.3
Rimouski	6.5	3.9
Rivière-du-Loup	4.5	3.4
Roberval	5.3	4.1
Rouyn-Noranda	12.2	15.5
Salaberry-de-Valleyfield	3.7	3.7
Sept-Îles	12.3	7.7
Sorel-Tracy	11.9	8.4
St-Georges	2.1	2.7
St-Jean-sur-Richelieu	2.8	1.2
Ste-Marie	1.7	2.8
Thetford-Mines	7.8	11.5
Val d'Or	11.4	11.4
Victoriaville	2.3	2.0
Sub-Total 10,000-49,999	**5.9**	**6.2**
Total Province of Québec	**2.2**	**1.3**

Housing supply slowly adjusting

While the slowdown in rental housing construction may have been the solution on a market with a surplus, it is posing a problem now that the market is going the other way.

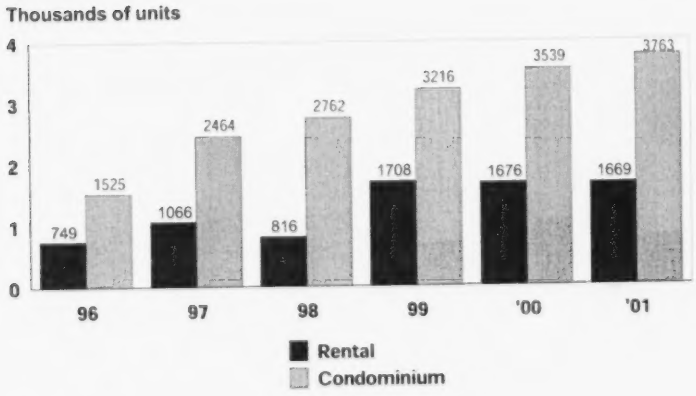
The construction of rental buildings remains weak, because it is expensive for developers. In addition, with the current market rents, it is difficult for them to make their investments profitable. Developers are therefore turning to niches with more significant profit margins. There has been a demonstrated interest in the construction of luxury rental housing, generally located downtown, or else retirement homes. In fact, during the year 2001, out of all the buildings with 20 or more units that were started, about 70 per cent were retirement homes. It should be noted that, in 2000, the vacancy rate for retirement homes in the Montréal metropolitan area (1.3 per cent) was comparable to that for traditional housing (1.5 per cent). It is therefore not surprising that this niche has made a greater breakthrough, as the rents are higher than those for traditional units, in return for the addition of certain services.

Rental Housing Starts
Montréal CMA



Source: CMHC

Rental vs. Condominium Housing Starts
Montréal CMA



Source: CMHC

As well, for the past few years, condominium construction has been very vigorous in the Montréal metropolitan area. This type of construction, which is similar to rental housing construction, was popular among developers, as it offers greater financial profitability. In the last two years, there have been about twice as many condominium starts as rental starts.

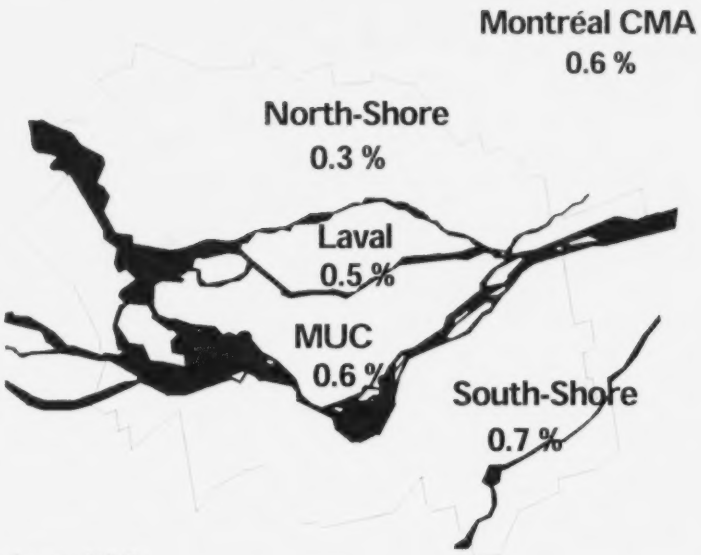
In addition, the luxury rental housing market is relatively weak in the Montréal area, since homeownership is a strong competitor. Tenants who are willing pay a high rent can easily consider buying a condominium, for example. On the resale market, the average price of a condominium is around $115,000 in Greater Montréal. Given the current mortgage rates, such a purchase can be considered and represents an interesting alternative for tenants paying a high rent. For instance, for a five-year $100,000 mortgage amortized over 25 years, the monthly payment comes to $720.

Rental market tight everywhere

In the Greater Montréal area, all rental markets are tight. Whether on the Island of Montréal or in the suburbs, the vacancy rates fell in relation to last year and are now below 1 per cent. This year again, the Laval and North-Shore sector has the fewest available dwellings.

A detailed review of each zone reveals the same trends. The vacancy rates decreased in practically all survey zones. Also, in 28 of the 32 survey zones, the rates are now less than or equal to 1 per cent. The Pointe-aux-Trembles, Rivière-des-Prairies and Montréal-Est sector (zone 16), for its part, has the highest vacancy rate on the entire territory (2.1 per cent), and it is the only sector where rental market conditions remained stable in relation to last year. No sector registered an increase in its vacancy rate.

Vacancy Rates October 2001



Source : CMHC

The story is the same when it comes to unit sizes. In the past, large dwellings were more popular among renters, and their vacancy rate was therefore lower. With the exception of bachelor apartments, this rule no longer holds true. It is now just as difficult to find a one-bedroom unit than a dwelling with two or more bedrooms. There are a few more bachelors available, but the scarcity of units has forced renters to turn to smaller apartments, such that the bachelor category also posted a vacancy rate decease comparable to those observed for other unit sizes.

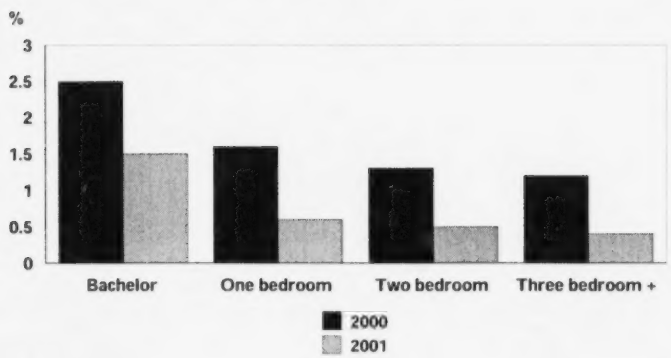
Perhaps the chances are better when looking for a more expensive dwelling? No such luck. Whatever the rent range, it remains difficult to find an apartment.

In the case of two-bedroom units, the higher the rent range, the easier they are to rent. Upper-range dwellings, with monthly rents of $600 or more, are easier to rent than mid-range units for which the monthly rents vary between $450 and $600. Also, the mid-range segment stands out from the lower-range market ($400 or less), as it posts a lower vacancy rate.

This finding indicates that renters seek a certain level of quality and that units in poorer condition, which are generally less expensive, are more difficult to rent. Now, the market is so tight that lesser quality apartments very easily find takers.

As well, the rental market is tight regardless of building size. There are a few more apartments available in

Vacancy Rates by bedroom type
Montréal CMA



Source: CMHC

buildings with 100 to 199 units, as their vacancy rate is slightly higher than those for structures of other sizes, but there is no cause for alarm. For buildings in this size category, the vacancy rate stands at 1 per cent, and the situation remained stable in relation to last year.

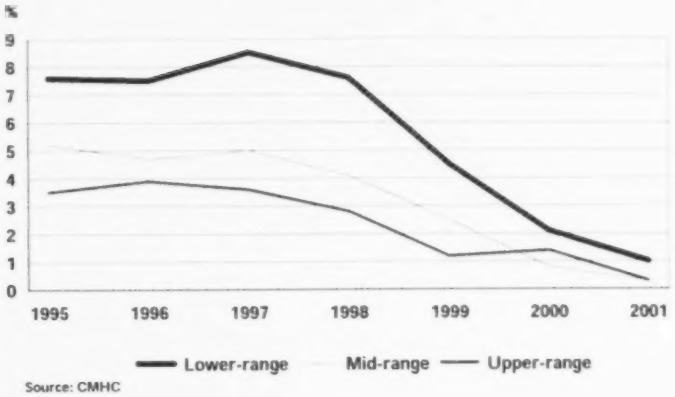
Stronger rental increases

The limited choice reflected by the low vacancy rates therefore incited landlords to raise rents. In fact, the average rent went up by 4.2 per cent in 2001, compared to 1.2 per cent in 2000.

Bachelor apartments recorded the greatest increase in their average rent, with a hike of 6.3 per cent. The rent for one- and two-bedroom units, the most numerous dwelling types on the market, rose by 3.9 per cent. As for units with three or more bedrooms, the rental increase was more modest (3.2 per cent).

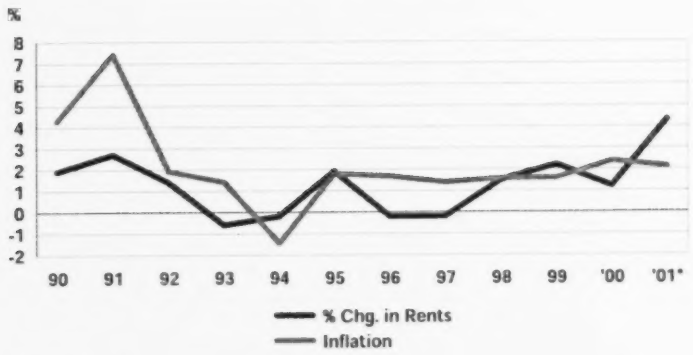
While rents may have posted stronger gains, the Montréal rental market still remains affordable overall when compared to other major centres across Canada. For two-bedroom units, the average rents are practically double in Toronto, Ottawa and Vancouver. In Montréal, a two-bedroom unit rents for an average of $529 per month, compared to $1,027 in Toronto, $914 in Ottawa and $919 in Vancouver.

Vacancy Rates - Two-Bedroom Units - by Rent Range Montréal CMA



Source: CMHC

Rental Increase Montréal CMA



Sources: CMHC, Statistics Canada
*: Forecast

Keep an eye on long-term demographic trends...

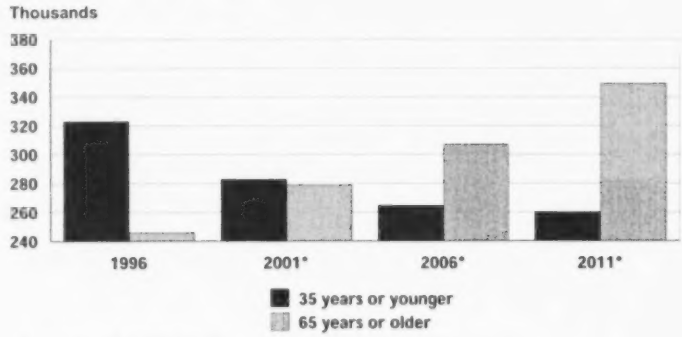
While it may be concluded from the conditions on the Montréal area rental market that such housing units have grown scarcer, caution remains a must. In the long term, movements on the demand side, such as demographic trends, will affect the rental market.

Over the longer term, the demographic data suggests that, in the future, rental housing construction will have to be more adapted to prevailing needs. In fact, even if the rental market is currently very tight, with demand coming mainly from young people, we will be seeing a turnaround in the trends sooner than we may think.

Given its aging population, the Greater Montréal area will see its market increasingly focus on retirement homes. Also, a study conducted by CMHC during the summer of 2001 among households aged from 45 to 64 years revealed that one in four of these

households are seriously thinking of moving within the next 5 to 10 years and that 20 per cent of them would like to change their choice of tenure. Over the next 5 to 10 years, homeowners who may move and change tenure options are divided between condominium (58 per cent) and rental (38 per cent). Since the people in this age group are financially privileged, and comfort constitutes an important criterion in the choice of their home, it can be expected that luxury housing units adapted to their tastes will be marketed.

Number of Households by Age Group
Montréal CMA



Sources: CMHC, Statistics Canada
*: Forecast

Rental market to remain tight in 2002

On the supply side, 2,000 rental housing units should be started over the coming year. Although starts will be up by 20 per cent over 2001, the level of activity will still be relatively low. Next year again, luxury rental housing construction will remain vigorous, as will retirement home building.

It is important to point out that this forecast does not include the units recently announced by the provincial government nor those under the Affordable Housing Program for which the bilateral agreement was recently signed between the federal and provincial governments, as the geographical distribution of these units had not been specified at the time of writing. As soon as complete information becomes available, CMHC will adjust its forecasts.

As for the demand, it is expected to hold up. Although youth employment may decline slightly with the economic slowdown, it will nevertheless stay at significant levels over the coming year. And, as in previous years, Montréal will continue to attract many newcomers, such that net migration will remain high. It should be specified, however, that these two variables will not be beat any records, but will still maintain a fairly strong housing demand. The home-ownership trend will also hold up in 2002, giving some respite to the rental housing demand.

Consequently, for the coming year, we forecast that the rental market will remain tight. For a second consecutive year, the vacancy rate will hover around 0.6 per cent. The changes in the economic fundamentals will contribute to maintaining a low vacancy rate.

In view of these market conditions, the rental increase will reach 3 per cent next year. Given the limited choice of dwellings, landlords will be in a better position to raise rents. However, since tenants are now aware of the scarcity of available dwellings, fewer of them will be moving, which explains why, in 2002, the rental increase will be lower than in 2001 (4.2 per cent).

the retirement home
market study

The Canada Mortgage and Housing Corporation's Market Analysis Center publishes reports on the Retirement Homes for six Metropolitan Areas in Québec (Chicoutimi, Hull, Montréal, Québec, Sherbrooke and Trois-Rivières).

These are the most comprehensive tools for developers and investors interested in this promising real estate segment and are based on the latest CMHC's data available in 2001.

Order your copy now by calling our

Customer Service Department
at **1 866 855-5711**

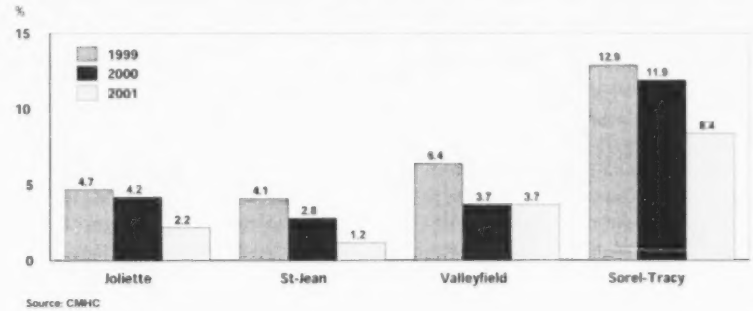
or by Email: **cam_qc@cmhc.ca**

Overview of surrounding agglomerations

Just like the Montréal area, the surrounding agglomerations saw their vacancy rates fall from last year's levels. The greatest decrease was observed in the agglomeration of Sorel-Tracy. Although the surplus of rental units persists, the vacancy rate posted a significant decrease, as it went from 11.9 per cent down to 8.4 per cent. Even with this drop, though, Sorel-Tracy is still the area with the most available dwellings.

With a vacancy rate now down to 1.2 per cent, the Saint-Jean-sur-Richelieu market continued to tighten. The same phenomenon was observed in Joliette. After stabilizing last year, the vacancy rate there decreased by 2 percentage points this year, going from 4.2 per cent to 2.2 per cent. And, in Valleyfield, following a significant improvement in 2000, the vacancy rate stabilized at 3.7 per cent this year.

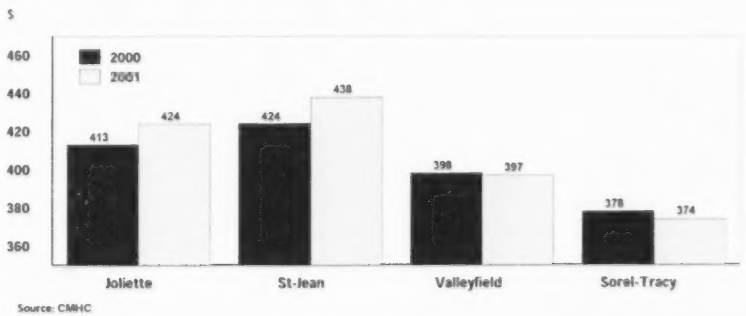
Vacancy Rates
Surrounding Agglomerations



Source: CMHC

In the areas with the tightest markets, namely Joliette and Saint-Jean-sur-Richelieu, the average rents for a two-bedroom unit rose by 2.5 per cent and 3.1 per cent, respectively. In Valleyfield and Sorel-Tracy, the average rents remained stable.

Average Rents
Two-Bedroom Units

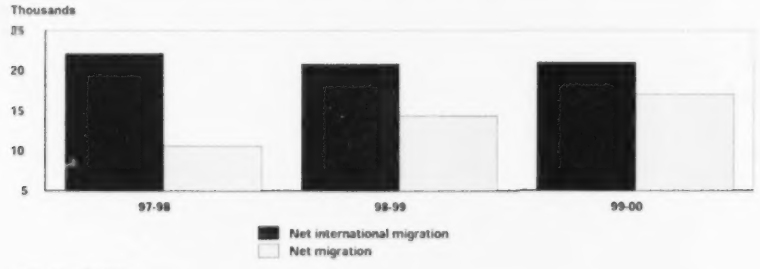


Source: CMHC

Spotlight on migration

As mentioned earlier, the rental housing demand in the Montréal area is largely attributable to migration. For the past three years, Montréal has been posting strong growth in its migration levels. In 1999-2000, the Montréal area received close to 17,100 new inhabitants, for a gain of 18.5 per cent over the preceding period. It should be noted that, one year earlier, in 1998-1999, the increase in the level of migration had been twice as significant (36 per cent). In recent years, international migration has been the principal cause of this strong growth. It has been sufficient to offset the exodus of the population to other areas or provinces.

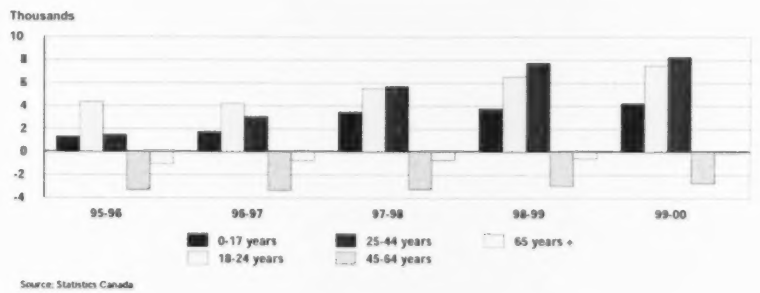
Net Migration
Montréal CMA



Source: Statistics Canada

Those who come to live in Montréal are essentially people aged under 45 years. Even considering only those aged from 18 to 24 years, this population segment represents a considerable pool of clients for the rental market. For those aged 45 years or older, the opposite phenomenon is being observed. The trend shows that people in this age group are leaving the Montréal area to go and settle elsewhere. With retirement approaching for those aged from 45 to 64 years and considering that one in five households intend to move in 5 to 10 years, it can be expected that this phenomenon will grow as households in this age group will be numerous within the next 10 years or so. They will be around 650,000 in 2011. In addition, the study conducted by CMHC among this age group indicates that, out of the households who intend to move, many are thinking of leaving the central sector of the Island (-12 per cent), while resort areas (+6 per cent) such as the Laurentians, the Eastern Townships, the Montérégie, Lanaudière and other locations across Québec (+5 per cent) should post net migration levels.

Net Migration by Age Group
Montréal CMA



Source: Statistics Canada

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in the rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing..

The survey is conducted by telephone or site visit, and information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is usually conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at any time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area. some of wich may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Market Zones

The survey zones reported in this publication are described on page 10.

For further information about this publication or any other question on the Montréal Housing Market. please contact:

Sandra Girard, Jean Laferrière or **Paul Cardinal**

Market Analysts

at 1 866 855-5711

or by Email: **cam_qc@cmhc.ca**

Limits of Survey Zones

Zone	Municipalities and Districts of Montréal and Laval	Limits of Montréal Districts
1	Montréal Downtown	St-Lawrence River (South), Camilien Houde Road and Duluth (North), Amherst (East), Westmount limits (West)
2	South-West of Montréal, Verdun (including Nuns Island)	St-Lawrence River (South), canal Lachine and Westmount limits (North), Guy and Bonaventure Highway (East), LaSalle limits (West)
3	LaSalle	
4	NDG (Mtl), Côte St-Luc, Hampstead, 0Westmount, Montréal-Ouest	Canal Lachine (South), Côte St-Luc and Hampstead limits (North), Décarie Blvd and Westmount limits (East), Montréal-Ouest and St-Pierre
5	Côte-des-Neiges (Mtl), Mont-Royal, Outremont	Westmount limits and Camilien Houde (South), Mont-Royal City limits (North), Outremont limits (East), Décarie Blvd (West)
6	Plateau Mt-Royal (Mtl), Villeray (Mtl)	Duluth and Rachel (South), Métropolitain Blvd (North), d'Iberville (East), Outremont limits (West)
7	Hochelaga-Maisonneuve (Mtl)	St-Lawrence River (South), Sherbrooke and St-Joseph/Rosemont Blvd (North), Viau (East), Amherst (West)
8	Rosemont (Mtl)	St-Joseph and Rosemont Blvd (South), Jarry and St-Léonard limits (North), St-Léonard limits and l'Assomption Blvd (East), d'Iberville
9	Anjou, St-Léonard	
10	Ahuntsic (Mtl), Montréal-Nord	Métropolitain Blvd and Jarry (South), Rivière-des-Prairies (North), Montréal-Nord and St-Léonard limits (East), Railway (West)
11	Cartierville (Mtl), St-Laurent	St-Laurent limits (South), Rivière-des-Prairies (North), Railway (East), Ville de Pierrefonds limits (West)
12	Dorval, Lachine, Ville St-Pierre	
13	Baie- d'Urfe, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville, Ste-Anne-de-Bellevue, MRC Vaudreuil-Soulanges	
14	DDO, Ile Bizard, Pierrefonds, Roxboro, Ste-Geneviève	
15	Mercier (Mtl)	St-Lawrence River (South), St-Léonard and Anjou limits (North), Montréal-Est limits (East), l'Assomption and Viau Blvd, Railway (West)
16	Riv.-des-Prairies (Mtl), Pointe-aux-Trembles (Mtl), Mtl-Est	St-Lawrence River (South), Riv.-des-Prairies (North), Bout-de-l'Île (East), Montréal-Nord and Montréal East limits (West)
17	Chomedey, Ste-Dorothée (Laval)	
18	Laval-des-Rapides (Laval)	
19	Pont-Viau (Laval)	
20	St-François, St-Vincent, Duvernay (Laval)	
21	Vimont, Auteuil (Laval)	
22	Laval-Ouest, Fabreville, Ste-Rose (Laval)	
23	Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Ste-Marthe-sur-le-Lac, St-Eustache, St-Joseph-du-lac, St-Placide, Mirabel	
24	Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Ste-Anne-des-Plaines, Ste-Thérèse	
25	Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne	
26	Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, St-Gérard-Majella, St-Sulpice	
27	Longueuil	
28	Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, St-Hubert, St-Lambert	
29	Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Ste-Catherine,	
30	Beloeil, McMasterville, St-Amable, St-Basile le Grand, St-Bruno de Montarville, Ste-Julie, St-Mathieu de Beloeil, Varennes	
31	Carignan, Chambly, Mont-St-Hilaire, Notre-Dame du Bon Secours, Otterburn Park, Richelieu, St-Mathias	
32	Bellefeuille, Lafontaine, St-Antoine, St-Jérôme	

Note:

in the tables that follows, the "**" refers to zones where the sample is too small to disclose the results.**

Apartment Vacancy Rates (%) By Zone and Bedroom Type Montréal Metropolitan Area

Survey Zone		Bachelor		One-Bedroom		Two-Bedroom		Three-Bedrom +		Total	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Montréal Island	1	1.4	0.9	0.3	0.5	3.3	1.7	0.2	0.2	1.2	0.8
	2	3.7	2.4	3.1	0.1	2.5	0.5	5.9	1.5	3.5	0.7
	3	8.8	6.5	1.8	0.6	0.7	0.9	0.0	0.0	1.5	1.0
	4	1.5	1.2	1.0	1.1	0.9	0.9	1.4	0.4	1.1	1.0
	5	0.8	0.5	1.4	0.1	0.4	0.1	1.0	0.0	0.9	0.1
	6	3.5	0.6	2.1	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	1.1	0.2
	7	2.9	4.7	1.9	0.5	1.4	1.1	1.3	1.2	1.7	1.3
	8	2.6	1.3	1.7	0.2	1.4	0.0	0.1	•••	1.7	0.2
	9	1.3	4.8	2.1	0.8	0.8	0.4	0.2	0.1	1.0	0.6
	10	2.9	0.9	1.5	1.1	1.5	0.9	0.0	0.4	1.5	0.9
	11	3.3	0.4	1.4	0.4	3.7	0.1	0.6	0.1	2.5	0.3
	12	1.7	5.9	3.2	1.2	3.2	0.6	1.8	0.0	2.9	1.0
	13	0.6	1.3	0.9	0.5	1.1	0.5	0.0	0.2	0.9	0.5
	14	3.4	1.3	0.8	1.4	1.5	0.2	0.2	0.0	1.4	0.6
	15	2.9	0.0	0.7	0.4	2.4	0.3	•••	0.0	1.6	0.3
	16	1.6	1.6	3.4	1.2	1.6	2.5	2.3	1.2	2.0	2.1
Montréal Island		**2.4**	**1.4**	**1.6**	**0.5**	**1.4**	**0.6**	**1.3**	**0.4**	**1.6**	**0.6**
Laval	17	6.8	•••	0.3	0.9	0.6	0.5	0.0	0.7	0.8	0.7
	18	0.0	0.0	0.9	1.1	0.5	0.0	1.4	1.3	0.7	0.3
	19	•••	•••	3.0	•••	1.4	1.2	0.4	0.0	1.5	0.7
	20	•••	•••	4.1	1.8	1.5	0.1	•••	•••	2.2	0.5
	21	•••	•••	1.2	0.2	1.2	0.1	0.0	0.0	1.0	0.2
	22	•••	•••	1.5	1.4	0.0	0.0	•••	•••	0.6	0.4
Laval		**3.1**	**1.2**	**1.3**	**0.9**	**0.7**	**0.3**	**0.6**	**0.5**	**1.0**	**0.5**
North-Shore	23	•••	•••	0.5	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
	24	•••	•••	1.3	1.5	1.3	0.5	0.3	0.0	1.1	0.5
	25	•••	•••	0.5	0.6	0.0	0.2	0.0	1.0	0.1	0.5
	26	•••	•••	2.5	0.2	0.1	0.1	0.5	0.0	0.7	0.1
North-Shore		**2.6**	**1.3**	**1.2**	**0.7**	**0.5**	**0.3**	**0.3**	**0.1**	**0.6**	**0.3**
Laval & North-Shore		**3.0**	**1.2**	**1.3**	**0.9**	**0.6**	**0.3**	**0.4**	**0.3**	**0.8**	**0.4**
South-Shore	27	4.0	4.7	2.6	1.0	1.7	0.7	2.0	0.4	2.1	0.9
	28	1.9	0.0	0.7	0.6	1.4	0.6	0.5	0.2	1.1	0.5
	29	•••	•••	1.8	1.4	1.0	0.3	1.2	0.8	1.2	0.6
	30	•••	•••	0.0	0.0	0.2	0.6	0.0	1.1	0.3	0.8
	31	•••	•••	1.7	1.9	0.2	0.0	0.0	0.0	0.9	1.3
South-Shore		**3.0**	**2.8**	**1.8**	**0.9**	**1.3**	**0.6**	**1.2**	**0.5**	**1.5**	**0.7**
St-Jérôme	32	**5.1**	•••	**2.3**	**1.3**	**2.1**	**0.6**	**2.7**	**1.4**	**2.6**	**0.9**
Total Metropolitan Area		**2.5**	**1.5**	**1.6**	**0.6**	**1.3**	**0.5**	**1.2**	**0.4**	**1.5**	**0.6**

Apartment Average Rents ($)
By Zone and Bedroom Type
Montréal Metropolitan Area

Survey Zone		Bachelor		One-Bedroom		Two-Bedroom		Three-Bedrom +	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Montréal Island	1	457	482	659	696	844	885	1 080	1 233
	2	411	424	415	432	454	476	504	509
	3	327	370	437	453	525	550	***	717
	4	388	415	536	572	719	754	1 028	1 161
	5	375	407	483	514	628	644	749	742
	6	333	359	393	402	437	457	648	649
	7	350	368	374	398	450	463	549	552
	8	357	349	392	377	448	450	524	***
	9	343	372	441	452	494	508	567	581
	10	338	350	394	399	441	457	517	529
	11	371	379	476	503	582	601	620	621
	12	351	355	441	445	504	537	556	604
	13	422	438	577	623	638	679	739	802
	14	383	442	488	521	569	603	669	655
	15	345	454	426	459	475	525	***	634
	16	351	375	391	392	462	456	557	584
Montréal Island		**382**	**407**	**460**	**481**	**514**	**535**	**647**	**674**
Laval	17	440	***	550	538	580	596	805	793
	18	365	377	423	417	496	501	565	579
	19	***	***	422	***	440	450	488	477
	20	***	***	433	458	459	480	***	***
	21	***	***	411	412	480	494	595	619
	22	***	***	404	415	477	494	***	***
Laval		**382**	**385**	**479**	**474**	**513**	**525**	**647**	**645**
North-Shore	23	***	***	385	408	479	494	555	538
	24	***	***	410	408	469	488	594	581
	25	***	***	417	436	497	515	610	586
	26	***	***	416	416	460	468	517	554
North-Shore		**343**	**377**	**409**	**419**	**474**	**490**	**572**	**570**
Laval & North-Shore		**369**	**381**	**455**	**455**	**497**	**510**	**609**	**607**
South-Shore	27	337	352	460	465	510	514	574	576
	28	373	349	452	470	508	547	589	609
	29	***	***	413	444	484	500	542	539
	30	***	***	458	500	513	561	618	628
	31	***	***	399	411	474	495	556	575
South-Shore		**394**	**359**	**452**	**465**	**505**	**527**	**576**	**588**
St-Jérôme	32	298	***	378	386	424	437	497	531
Total Metropolitan Area		**380**	**404**	**458**	**476**	**509**	**529**	**630**	**650**

Apartment Vacancy Rates (%)
By Zone and Structure Size
Montréal Metropolitan Area

Survey Zone		3-5		6-19		20-49		50-99		100-199		200 +		Total	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Montréal Island	1	0.0	**	3.1	0.9	2.6	2.1	0.5	0.4	0.4	0.9	0.7	0.2	1.2	0.8
	2	3.8	0.6	4.0	0.7	2.0	0.8	0.4	0.2	**	**	0.0	0.2	3.5	0.7
	3	1.4	**	**	**	1.7	1.2	1.8	0.7	0.0	0.2	n.a.	n.a.	1.5	1.0
	4	**	**	1.2	1.1	0.8	0.9	1.5	0.9	1.5	1.6	0.5	0.3	1.1	1.0
	5	**	**	1.2	**	0.9	0.3	1.1	0.1	0.3	0.1	0.0	**	0.9	0.1
	6	0.6	**	1.1	**	1.8	1.0	2.8	1.0	1.8	0.6	0.4	0.0	1.1	0.2
	7	**	**	1.3	**	2.2	0.9	1.2	0.0	0.0	1.1	n.a.	n.a.	1.7	1.3
	8	**	**	0.4	**	1.8	0.9	1.0	5.5	4.6	**	n.a.	n.a.	1.7	0.2
	9	**	0.5	1.2	0.3	1.5	0.6	4.5	1.3	0.0	4.0	n.a.	n.a.	1.0	0.6
	10	**	**	1.5	1.4	2.9	0.5	2.2	0.6	0.9	0.8	**	**	1.5	0.9
	11	**	**	1.4	0.1	2.3	0.4	1.7	0.3	1.1	0.4	0.2	0.1	2.5	0.3
	12	**	**	4.1	0.4	2.1	0.6	1.5	0.5	n.a.	**	n.a.	n.a.	2.9	1.0
	13	**	**	0.5	0.4	1.5	0.8	0.8	**	0.4	0.6	n.a.	n.a.	0.9	0.5
	14	0.7	0.7	**	**	0.4	0.3	1.5	0.6	0.7	0.3	2.1	**	1.4	0.6
	15	**	**	1.9	0.6	2.2	0.0	0.0	0.0	n.a.	n.a.	0.5	0.1	1.6	0.3
	16	**	**	**	**	2.1	1.5	1.0	1.3	0.5	0.0	n.a.	n.a.	2.0	2.1
Montréal Island		**1.8**	**0.4**	**1.7**	**0.8**	**1.8**	**0.7**	**1.6**	**0.6**	**0.8**	**1.0**	**0.5**	**0.3**	**1.6**	**0.6**
Laval	17	**	**	0.8	0.7	0.7	0.6	0.0	0.2	3.1	1.0	0.3	0.5	0.8	0.7
	18	**	**	0.8	0.3	0.4	0.1	n.a.	n.a.	n.a.	**	n.a.	n.a.	0.7	0.3
	19	**	**	1.2	0.7	1.7	**	1.1	**	0.6	**	1.8	**	1.5	0.7
	20	**	**	2.2	0.5	4.2	1.1	2.9	**	1.2	**	**	**	2.2	0.5
	21	**	**	1.5	0.0	1.1	1.6	**	**	n.a.	n.a.	**	**	1.0	0.2
	22	**	**	0.2	0.3	0.0	0.8	**	**	1.7	**	n.a.	n.a.	0.6	0.4
Laval		**0.3**	**0.6**	**1.0**	**0.4**	**1.3**	**0.6**	**1.4**	**0.3**	**1.8**	**0.9**	**0.7**	**0.6**	**1.0**	**0.5**
North-Shore	23	**	**	0.0	**	0.6	1.0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0.1	0.1
	24	1.0	0.3	1.3	0.5	0.6	1.3	0.0	0.5	n.a.	**	n.a.	n.a.	1.1	0.5
	25	0.4	0.5	0.0	0.4	0.3	0.8	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0.1	0.5
	26	**	**	0.6	0.1	0.5	0.1	1.7	0.9	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0.7	0.1
North-Shore		**0.7**	**0.2**	**0.6**	**0.3**	**0.5**	**0.6**	**0.9**	**0.7**	**n.a.**	******	**n.a.**	**n.a.**	**0.6**	**0.3**
Laval & North-Shore		**0.5**	**0.4**	**0.8**	**0.3**	**1.0**	**0.6**	**1.2**	**0.4**	**1.8**	**0.9**	**0.7**	**0.6**	**0.8**	**0.4**
South-Shore	27	2.4	0.3	2.6	1.1	1.4	0.5	2.0	1.0	1.4	1.2	0.0	0.7	2.1	0.9
	28	**	**	1.0	0.1	1.9	0.8	1.6	0.4	0.6	0.0	0.3	0.6	1.1	0.5
	29	**	**	0.7	0.4	3.5	1.8	n.a.	**	1.3	**	n.a.	n.a.	1.2	0.6
	30	**	**	0.2	0.3	0.4	2.2	3.1	0.5	**	**	n.a.	n.a.	0.3	0.8
	31	**	**	0.5	0.3	1.2	0.4	n.a.	**	n.a.	**	**	n.a.	0.9	1.3
South-Shore		**1.2**	**1.0**	**1.6**	**0.7**	**1.7**	**0.9**	**1.8**	**0.5**	**1.1**	**0.7**	**0.1**	**0.7**	**1.5**	**0.7**
St-Jérôme	32	**	**	**1.4**	**0.5**	**4.5**	**1.8**	**	**0.0**	**	**	**n.a.**	**n.a.**	**2.6**	**0.9**
Total Metropolitan Area		**1.7**	**0.4**	**1.5**	**0.7**	**1.7**	**0.7**	**1.6**	**0.6**	**0.9**	**1.0**	**0.5**	**0.3**	**1.5**	**0.6**

Apartment Vacancy Rates (%)
By Structure Size and Bedroom Type
Montréal Metropolitan Area

Survey Zone	Bachelor		One-Bedroom		Two-Bedroom		Three-Bedrom +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Montréal Island										
3 - 5 units	4.1	3.2	2.3	0.1	1.3	0.4	1.8	0.3	1.8	0.4
6 - 19 units	2.6	2.0	2.0	0.6	1.6	0.8	1.0	0.6	1.7	0.8
20 - 49 units	3.2	1.3	1.4	0.7	1.4	0.5	0.7	0.2	1.8	0.7
50 - 99 units	1.7	0.8	1.6	0.6	1.4	0.5	0.7	0.4	1.6	0.6
100 and more	1.2	1.1	0.5	0.6	0.6	0.4	0.2	0.5	0.7	0.7
Montréal Island	**2.4**	**1.4**	**1.6**	**0.5**	**1.4**	**0.6**	**1.3**	**0.4**	**1.6**	**0.6**
Laval & North-Shore										
3 - 5 units	***	***	1.6	1.2	1.3	0.4	0.9	0.6	1.3	0.6
6 - 19 units	4.5	0.0	1.5	1.0	0.6	0.2	0.6	0.3	0.9	0.4
20 - 49 units	1.4	1.2	1.8	1.1	1.2	0.4	0.0	0.2	1.3	0.7
50 - 99 units	3.3	0.8	1.7	0.5	0.4	0.3	0.0	0.0	1.1	0.4
100 and more	3.5	2.1	0.8	0.5	0.4	0.2	0.0	0.6	1.1	0.7
Laval & North-Shore*	**3.6**	**1.1**	**1.5**	**1.0**	**0.8**	**0.3**	**0.7**	**0.4**	**1.1**	**0.5**
South-Shore										
3 - 5 units	***	***	2.3	0.3	0.9	0.9	0.4	0.3	1.2	1.0
6 - 19 units	2.3	2.3	2.4	1.4	1.4	0.5	1.5	0.5	1.6	0.7
20 - 49 units	4.2	1.0	1.6	1.1	1.4	0.7	2.7	0.8	1.7	0.9
50 - 99 units	5.6	0.6	1.4	0.5	1.1	0.5	0.9	0.3	1.8	0.5
100 and more	0.4	1.8	0.7	0.5	0.8	0.4	0.4	0.7	0.6	0.7
South-Shore	**3.0**	**2.8**	**1.8**	**0.9**	**1.3**	**0.6**	**1.2**	**0.5**	**1.5**	**0.7**
Metropolitan Area										
3 - 5 units	4.3	3.9	2.2	0.3	1.3	0.4	1.5	0.3	1.7	0.4
6 - 19 units	2.7	1.8	2.0	0.7	1.4	0.6	1.0	0.5	1.5	0.7
20 - 49 units	3.1	1.3	1.5	0.8	1.4	0.5	1.0	0.3	1.7	0.7
50 - 99 units	2.0	0.8	1.6	0.6	1.3	0.5	0.7	0.4	1.6	0.6
100 and more	1.3	1.3	0.6	0.6	0.6	0.4	0.2	0.6	0.7	0.7
Total Metropolitan Area	**2.5**	**1.5**	**1.6**	**0.6**	**1.3**	**0.5**	**1.2**	**0.4**	**1.5**	**0.6**

** St-Jerôme agglomeration included*

Apartment Average Rents ($)
By Structure Size and Bedroom Type
Montréal Metropolitan Area

Survey Zone	Bachelor		One-Bedroom		Two-Bedroom		Three-Bedrom +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Montréal Island										
3 - 5 units	350	385	370	378	444	469	599	610	454	478
6 - 19 units	335	342	394	407	460	478	578	605	452	466
20 - 49 units	338	358	436	460	555	581	766	836	465	494
50 - 99 units	391	410	533	558	696	724	1,013	1,015	570	590
100 and more	494	518	651	690	874	906	1,458	1,507	713	746
Montréal Island	**382**	**407**	**460**	**481**	**514**	**535**	**647**	**674**	**497**	**519**
Laval & North-Shore										
3 - 5 units	**	**	374	372	462	483	581	581	479	485
6 - 19 units	312	327	404	407	471	480	518	533	461	472
20 - 49 units	341	368	421	436	490	504	549	559	460	473
50 - 99 units	354	376	451	481	500	524	580	619	481	512
100 and more	546	542	678	698	747	770	1,024	1,029	764	783
Laval & North-Shore*	**343**	**364**	**442**	**442**	**490**	**502**	**595**	**598**	**492**	**500**
South-Shore										
3 - 5 units	**	**	387	379	476	488	597	613	496	502
6 - 19 units	318	318	391	401	474	487	526	526	465	478
20 - 49 units	335	351	430	449	515	531	567	578	480	497
50 - 99 units	601	414	522	532	573	598	667	709	570	572
100 and more	472	495	599	634	695	731	829	875	658	704
South-Shore	**394**	**359**	**452**	**465**	**505**	**527**	**576**	**588**	**500**	**517**
Metropolitan Area										
3 - 5 units	346	369	372	378	448	471	596	606	460	480
6 - 19 units	332	339	395	406	464	480	563	575	455	469
20 - 49 units	338	358	434	457	539	557	689	719	466	493
50 - 99 units	401	410	530	553	667	683	914	902	567	586
100 and more	495	518	648	686	836	853	1,250	1,232	713	745
Total Metropolitan Area	**380**	**404**	**458**	**476**	**509**	**529**	**630**	**650**	**496**	**517**

** St-Jerôme agglomeration included*

Number of Apartment Units (Universe - October 2001)
By Zone and Bedroom Type
Montréal Metropolitan Area

		Bachelor	One-Bedroom	Two-Bedroom	Three-Bedroom +	Total
Montréal Island	1	9,921	11,188	5,279	2,025	28,414
	2	2,344	9,242	12,960	4,151	28,697
	3	604	3,210	4,023	1,358	9,195
	4	3,528	12,057	11,382	2,700	29,668
	5	3,230	14,770	12,764	3,219	33,984
	6	6,791	16,772	26,918	8,008	58,489
	7	2,851	7,807	13,067	6,277	30,002
	8	2,319	7,234	11,050	***	22,566
	9	559	3,407	9,500	1,927	15,393
	10	3,081	9,928	19,656	3,070	35,736
	11	2,271	9,354	9,221	1,626	22,473
	12	569	3,144	4,095	1,147	8,955
	13	239	1,383	2,580	581	4,783
	14	515	2,285	4,022	662	7,484
	15	774	4,143	7,489	2,180	14,586
	16	441	1,754	7,224	1,085	10,504
Montréal Island		**40,038**	**117,681**	**161,228**	**41,979**	**360,926**
Laval	17	***	2,622	4,475	1,004	8,542
	18	180	1,762	5,363	649	7,954
	19	***	***	1,124	697	2,964
	20	***	625	1,618	***	2,575
	21	***	648	1,658	384	2,785
	22	***	545	1,354	***	2,280
Laval		**1,349**	**6,899**	**15,591**	**3,260**	**27,099**
North-Shore	23	***	546	2,832	528	4,011
	24	***	863	4,969	1,762	7,744
	25	***	965	1,978	541	3,552
	26	***	824	2,595	801	4,383
North-Shore		**485**	**3,198**	**12,374**	**3,633**	**19,690**
Laval & Noth-Shore		**1,834**	**10,097**	**27,965**	**6,893**	**46,789**
South-Shore	27	824	5,766	10,561	3,836	20,987
	28	1,149	3,763	7,143	2,179	14,235
	29	***	1,009	3,518	762	5,418
	30	***	544	2,468	1,048	4,258
	31	***	574	1,104	459	2,254
South-Shore		**2,417**	**11,656**	**24,794**	**8,284**	**47,151**
St-Jérôme	32	***	**2,232**	**3,608**	**972**	**7,271**
Total metropolitan Area		**44,748**	**141,666**	**217,595**	**58,128**	**462,138**

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise, without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Montréal

www.schl.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les logements locatifs sont de plus en plus rares

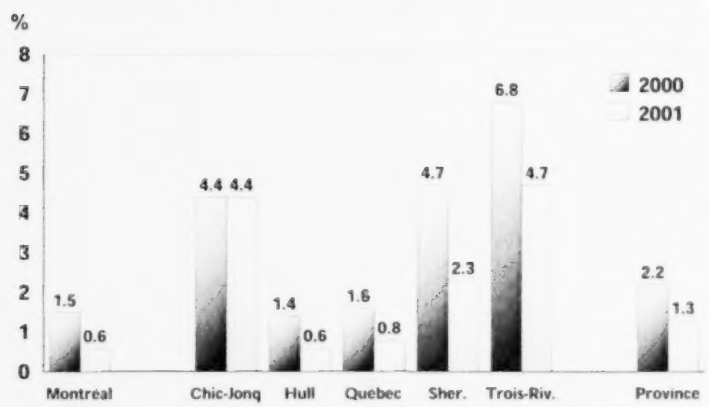
enquête d'octobre 2001

Dans la grande région de Montréal, les logements locatifs sont de plus en plus rares. Alors que l'année dernière, il y avait 16 logements disponibles sur 1 000, cette année seulement six logements sur 1 000 sont inoccupés dans les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus. C'est ce que révèlent les résultats de la dernière enquête sur les logements locatifs menée en octobre de chaque année par la SCHL.

Cette situation n'est pas propre au marché locatif montréalais. Ailleurs au Québec, d'autres régions métropolitaines de recensement connaissent de pareilles conditions de marché. Ainsi, les régions de Hull et de Québec sont dans la même situation que Montréal. À Sherbrooke, le taux d'inoccupation a connu une importante baisse, passant de 4,7 % à 2,3 %. Dans le cas de Trois-Rivières et de Chicoutimi-Jonquière,

Taux d'inoccupation

Immeubles de trois logements et plus d'initiative privée



Source: SCHL

SOMMAIRE

1 Les logements locatifs sont de plus en plus rares
2 Un marché dont la dynamique est récente
3 Une offre de logements qui s'ajuste lentement
4 Le marché locatif est serré partout
5 Une hausse des loyers plus soutenue
5 À ne pas perdre de vue: les tendances démographiques à long-terme ...
6 En 2002, le marché locatif demeurera serré
7 Un tour rapide des agglomérations périphériques
8 Un regard sur la migration
9 Méthodologie
10 Délimitation des zones d'enquête
11-16 Tableaux statistiques

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

les derniers résultats de l'enquête indiquent que le marché est moins serré. À Trois-Rivières le surplus de logements locatifs accumulé l'année dernière s'est passablement résorbé, tandis que le marché est demeuré stable à Chicoutimi- Jonquière.

La rareté des logements locatifs se fait sentir dans l'ensemble du pays. Bien que les taux d'inoccupation aient augmenté en octobre dernier sur les marchés d'Ottawa (0,8 %) et de Toronto (0,9 %), ces derniers connaissent une situation très similaire à celle de Montréal. Soulignons que cette dynamique n'est pas nouvelle pour ces deux régions métropolitaines. À Toronto, le taux d'inoccupation est inférieur à 1 % depuis octobre 1997 et à Ottawa depuis trois ans. Les logements sont également rares dans d'autres grands centres, tels Vancouver (1,0 %) et Calgary (1,2 %).

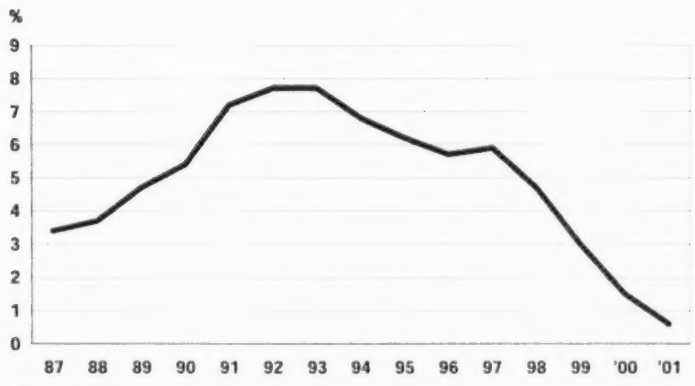
Un marché dont la dynamique est récente

Il ne faut pas perdre de vue que l'état du marché locatif montréalais est récent et que pendant plusieurs années, celui-ci a été aux prises avec un surplus de logements. Si l'on remonte au début des années 90, plusieurs propriétaires d'immeubles se souviendront que les temps étaient difficiles. À cette période, le taux d'inoccupation frisait les 8 %. Ce surplus s'est graduellement résorbé au cours de la dernière décennie, notamment grâce au ralentissement de la construction de logement locatifs.

Mais voilà que depuis trois ans, le marché locatif fait face à une forte demande. Le niveau d'emploi élevé chez les jeunes de même que la progression de la migration nette dans la région ont soutenu la demande de logements locatifs. Dans un contexte où peu de nouveaux logements sont arrivés dans le marché, la forte demande a contribué au resserrement rapide du taux d'inoccupation.

Cependant, soulignons que sans le dynamisme du marché de la revente et de la construction d'habitations destinées aux propriétaires-occupants, le marché locatif aurait pu être encore plus tendu. Les ménages locataires ayant accédé à la propriété ont, dans une certaine mesure, contribué à libérer des logements, ce qui a permis à d'autres ménages d'entrer sur le marché locatif.

Taux d'inoccupation
Immeubles de trois logements et plus d'initiative privée
RMR de Montréal



Source: SCHL

Taux d'inoccupation des appartements

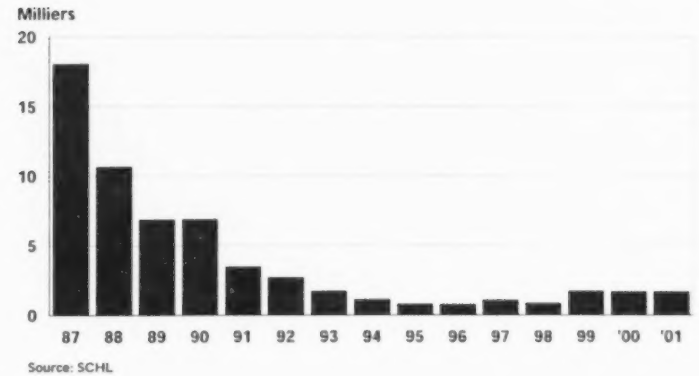
Canada	2000	2001
régions métropolitaines		
Calgary	1,3	1,2
Charlottetown	2,6	1,8
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,4
Edmonton	1,4	0,9
Halifax	3,6	2,8
Hamilton	1,7	1,3
Hull	1,4	0,6
Kitchener	0,7	0,9
London	2,2	1,6
Montréal	1,5	0,6
Oshawa	1,7	1,3
Ottawa	0,2	0,8
Québec	1,6	0,8
Regina	1,4	2,1
Saint John	3,4	5,6
Saskatoon	1,7	2,9
Sherbrooke	4,7	2,3
St. Catharines-Niagara	2,6	1,9
St. John's	3,8	2,5
Sudbury	7,7	5,7
Thunder Bay	5,8	5,8
Toronto	0,6	0,9
Trois-Rivières	6,8	4,7
Vancouver	1,4	1,0
Victoria	1,8	0,5
Windsor	1,9	2,9
Winnipeg	2,0	1,4
Total Canada	**1,6**	**1,1**
Province de Québec		
agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants		
Drummondville	1,8	1,8
Granby	2,0	2,5
Shawinigan	8,4	7,7
St-Hyacinthe	1,8	1,3
Sous-total 50 000-99 999	**3,1**	**2,6**
agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants		
Alma	1,8	4,4
Amos	10,5	14,2
Baie-Comeau	16,7	16,2
Cowansville	6,6	6,0
Dolbeau-Mistassini	7,1	3,9
Gaspé	15,0	9,2
Joliette	4,2	2,2
La Tuque	10,6	13,0
Lachute	6,6	5,5
Magog	3,1	1,1
Matane	14,4	11,4
Montmagny	1,5	1,3
Rimouski	6,5	3,9
Rivière-du-Loup	4,5	3,4
Roberval	5,3	4,1
Rouyn-Noranda	12,2	15,5
Salaberry-de-Valleyfield	3,7	3,7
Sept-Îles	12,3	7,7
Sorel-Tracy	11,9	8,4
St-Georges	2,1	2,7
St-Jean-sur-Richelieu	2,8	1,2
Ste-Marie	1,7	2,8
Thetford-Mines	7,8	11,5
Val d'Or	11,4	11,4
Victoriaville	2,3	2,0
Sous-total 10 000-49 999	**5,9**	**6,2**
Total province de Québec	**2,2**	**1,3**

Une offre de logements qui s'ajuste lentement

Si le ralentissement de la construction de logements locatifs a été la solution à un marché où l'offre était excédentaire, voilà qu'elle cause un problème lorsque le marché connaît une dynamique opposée.

La construction d'immeubles locatifs demeure faible, car elle coûte cher aux promoteurs. De plus, compte tenu des loyers du marché, ils ont de la difficulté à rentabiliser leurs investissements. Les promoteurs se dirigent donc vers des créneaux où les marges bénéficiaires sont plus importantes. On a observé un intérêt pour la construction de logements locatifs luxueux, généralement situés au centre-ville, ou encore de résidences pour personnes âgées. En effet, au cours de l'année 2001, parmi les immeubles de 20 logements et plus mis en chantier, près de 70 % étaient des résidences pour personnes âgées.

Mises en chantier locatives
RMR de Montréal



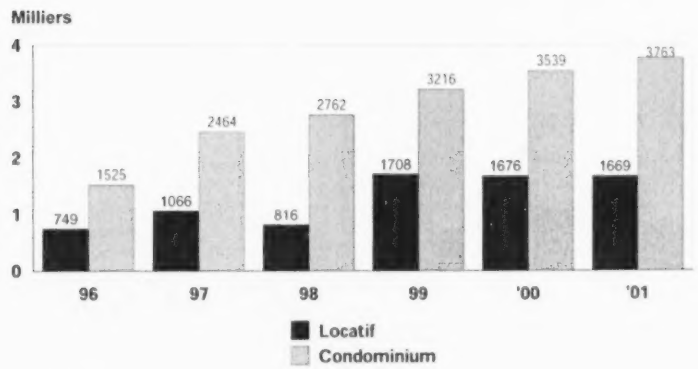
Source: SCHL

Soulignons qu'en 2000, le taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées dans la région métropolitaine de Montréal (1,3 %) était comparable à celui des logements traditionnels (1,5 %). Il n'est donc pas étonnant que ce créneau fasse une meilleure percée, puisque les loyers sont plus élevés que ceux des logements traditionnels, moyennant l'ajout de certains services.

Par ailleurs, depuis quelques années, la construction de logements en copropriété a été très vigoureuse dans la région métropolitaine de Montréal. Ce type de construction, qui s'apparente à celle de logements locatifs, a eu la faveur des promoteurs puisqu'elle offre une meilleure rentabilité financière. Au cours des deux dernières années, il y a eu environ deux fois plus de mises en chantier de copropriétés que de logements locatifs.

De plus, le marché des logements luxueux est relativement faible dans la région de Montréal puisque l'accession à la propriété est un concurrent de taille. Un locataire prêt à payer un loyer élevé peut facilement envisager d'acheter, par exemple, un condominium. Sur le marché de la revente, le prix moyen d'un logement en copropriété est d'environ 115 000 $ dans le Grand Montréal. Avec les taux hypothécaires actuels, un tel achat est envisageable et constitue une alternative intéressante pour un locataire dont le loyer est élevé. Par exemple la mensualité relative à un prêt hypothécaire de 100 000 $, au taux des prêts de 5 ans, amorti sur 25 ans, s'élève à 720 $.

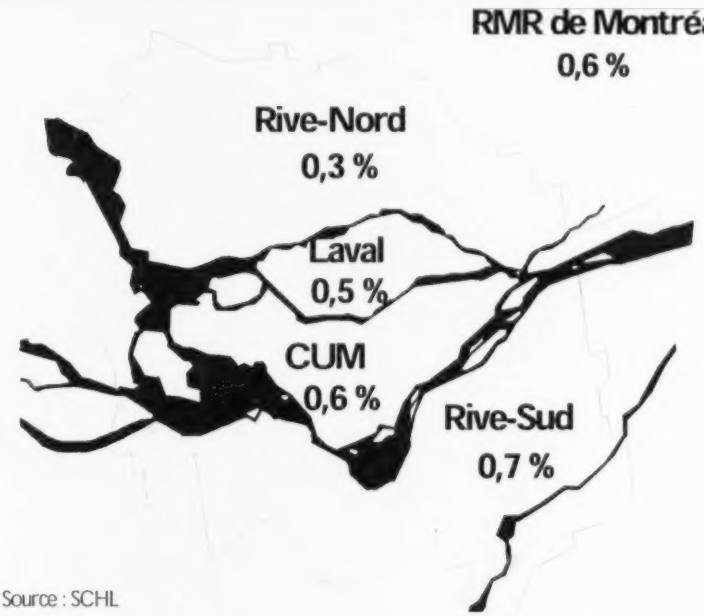
Mises en chantier locatives
RMR de Montréal



Source: SCHL

Le marché locatif est serré partout

Taux d'inoccupation d'octobre 2001



Source : SCHL

Dans la grande région de Montréal, tous les marchés locatifs sont serrés. Que ce soit sur l'île de Montréal ou en banlieue, le taux d'inoccupation a baissé par rapport à l'année dernière et il est maintenant inférieur à 1 %. Encore cette année, c'est dans le secteur Laval et Rive-Nord qu'il y a le moins de logements disponibles.

Si l'on examine chaque zone en détail, on observe les mêmes tendances. Le taux d'inoccupation a baissé dans la quasi-totalité des zones d'enquête. De plus, dans 28 des 32 zones d'enquête, le taux est maintenant inférieur ou égal à 1 %. Le secteur de Pointe-aux-Trembles, Rivière-des-Prairies et Montréal-Est (zone 16), pour sa part, connaît le taux d'inoccupation le plus élevé de l'ensemble du territoire (2,1 %) et c'est le seul secteur où la situation du marché locatif est demeurée stable par rapport à l'année dernière. Aucun secteur n'affiche une hausse du taux d'inoccupation.

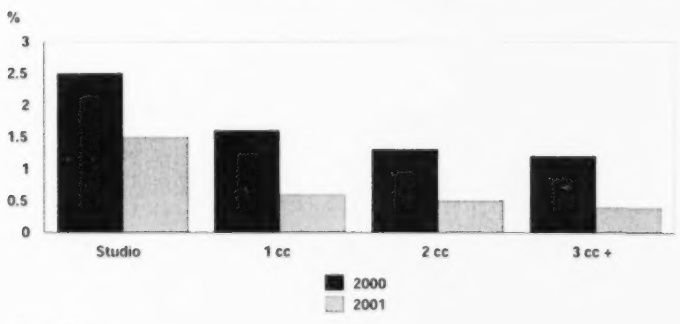
Même son de cloche en ce qui a trait à la taille des logements. Dans le passé, les logements de grande taille étaient plus recherchés par les locataires et, leur taux d'inoccupation était donc plus faible. Exception faite des studios, cette règle ne tient plus. Il est maintenant aussi difficile de trouver un logement d'une chambre à coucher qu'un logement de deux chambres à et plus. Il y a un peu plus de studios disponibles, mais la rareté des logements a forcé les locataires à se tourner vers plus petit, de sorte que le marché des studios a également connu une baisse du taux d'inoccupation comparable à celle observée pour les autres tailles de logements.

Peut-être qu'en cherchant un logement plus dispendieux, les chances sont meilleures? Non plus. Quelle que soit la gamme des loyers, il demeure difficile de dénicher un logement.

Dans le cas des logements de deux chambres à coucher, plus la gamme des loyers est élevée, plus ils se louent facilement. Les logements haut de gamme, dont le loyer mensuel est de 600 $ et plus, se louent plus facilement que les logements intermédiaires dont le loyer mensuel varie de 450 $ à 600 $. Aussi, le marché des logements intermédiaires se démarque du marché bas de gamme (400 $ et moins), car il affiche un taux d'inoccupation inférieur.

Ce constat indique que les locataires recherchent une certaine qualité et que les logements en moins bon état qui, règle générale, sont moins dispendieux, sont plus difficiles à louer. Or, le marché

Taux d'inoccupation selon la taille du logement
RMR de Montréal

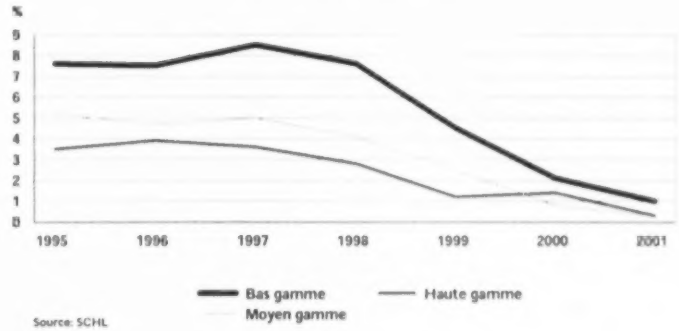


Source: SCHL

est tellement serré que les appartements de moins bonne qualité trouvent très bien preneur.

Par ailleurs, quelle que soit la taille de l'immeuble, le marché locatif est serré. Il y a un peu plus de disponibilité dans les immeubles de 100 à 199 logements puisque le taux d'inoccupation est légèrement supérieur à celui des autres tailles d'immeubles, mais il n'y a rien d'alarmant. Pour cette taille d'immeubles, le taux d'inoccupation est de 1 %, et la situation est demeurée stable par rapport à l'année dernière.

Taux d'inoccupation selon la gamme de loyer
2 chambres à coucher
RMR de Montréal



Source: SCHL

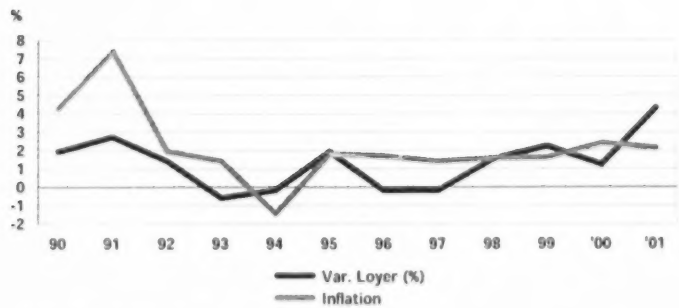
Une hausse des loyers plus soutenue

Le choix réduit que reflètent les faibles taux d'inoccupation a donc incité les propriétaires à augmenter les loyers. En effet, le loyer moyen a augmenté de 4,2 %, en 2001, comparativement à 1,2 % en 2000.

Ce sont les studios qui ont enregistré la plus forte hausse du loyer moyen, soit 6,3 %. Le loyer des logements de une et de deux chambres à coucher, les plus nombreux sur le marché, a monté de 3,9 %. Quant aux logements de trois chambres à coucher et plus, l'augmentation du loyer moyen a été plus modeste (3,2 %).

Bien que les loyers aient connu des hausses plus soutenues, il n'en demeure pas moins que le marché locatif montréalais est somme toute abordable lorsqu'on le compare à d'autres grands centres canadiens. Pour un logement de deux chambres à coucher, il faut payer en moyenne pratiquement le double à Toronto, à Ottawa et à Vancouver. À Montréal, un logement de deux chambres à coucher se loue en moyenne 529 $ par mois comparativement à 1 027 $ à Toronto, 914 $ à Ottawa et 919 $ à Vancouver.

Croissance des loyers
RMR de Montréal



Sources: SCHL, Statistique Canada
*: Prévision

À ne pas perdre de vue : les tendances démographiques à long terme ...

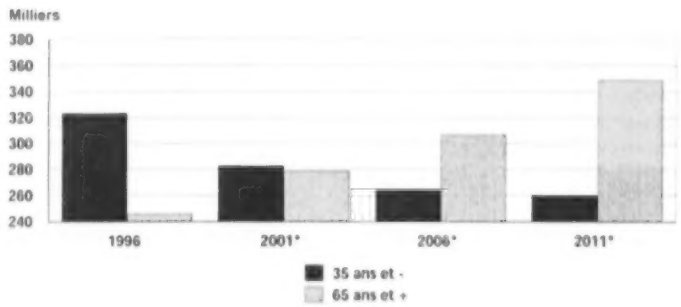
Bien que la situation du marché locatif dans la région de Montréal nous permette de conclure que la rareté des logements locatifs s'est accentuée, la prudence est tout de même de mise. À long terme, des mouvements du côté de la demande, tels que les tendances démographiques, influenceront le marché locatif.

À plus long terme, les données démographiques laissent entrevoir qu'à l'avenir la construction de logements locatifs devra être plus adaptée aux besoins. Ainsi, même si le marché locatif est en ce moment très serré, avec une demande provenant principalement des jeunes, nous assisterons à un revirement

des tendances dans un avenir plus proche qu'on ne le pense.

Étant donné sa population vieillissante, la grande région de Montréal va voir son marché locatif s'orienter de plus en plus vers les résidences pour personnes âgées. Aussi, une étude menée par la SCHL au cours de l'été 2001 auprès des ménages âgés de 45 à 64 ans révèle qu'un ménage sur quatre envisage sérieusement de déménager au cours des 5 à 10 prochaines années et 20 % de ces ménages souhaitent modifier leur mode d'occupation. Au cours des 5 à 10 prochaines années, les propriétaires qui vont possiblement déménager et modifier leur mode d'occupation sont partagés entre la copropriété (58 %) et la location (38 %). Étant donné que les personnes appartenant à ce groupe d'âge sont privilégiées sur plan le financier et que le confort constitue un critère important dans le choix de leur habitation, on peut s'attendre à ce que des logements luxueux et adaptés à leurs goûts soient mis en marché.

Nombre de ménages selon l'âge
RMR de Montréal



Sources: SCHL, Statistique Canada
*: Prévision

En 2002, le marché locatif demeurera serré

Du coté de l'offre, 2 000 logements locatifs devraient lever de terre au cours de la prochaine année. Bien que les mises en chantier progresseront de 20 % par rapport à l'année 2001, il n'en demeure pas moins que le niveau d'activité sera relativement bas. Encore l'année prochaine, la construction de logements luxueux demeurera vigoureuse, de même que celle de résidences pour personnes âgées.

Il importe de souligner que cette prévision n'inclut pas les logements récemment annoncés par le gouvernement provincial ni ceux du Programme de production de logements abordables dont l'entente bilatérale entre le gouvernement fédéral et provincial a récemment été signée, puisque la répartition géographique des logements au moment de la rédaction du présent rapport n'était pas précisée. Dès que des informations complètes seront disponibles, la SCHL ajustera ses prévisions.

Pour ce qui est de la demande, on s'attend à ce qu'elle demeure soutenue. Même s'il devrait se replier légèrement avec le ralentissement économique, l'emploi chez les jeunes se maintiendra quand même à des niveaux importants au cours de la prochaine année. Comme par les années passées, Montréal continuera d'attirer beaucoup de nouveaux arrivants, de sorte que la migration nette restera élevée. Il faut toutefois préciser qu'on ne prévoit pas que les records relatifs à ces deux variables soient battus, mais celles-ci vont néanmoins maintenir une demande de logements assez élevée. L'accession à la propriété sera soutenue en 2002 et donnera un peu de répit à la demande de logements locatifs.

Ainsi, pour la prochaine année, nous prévoyons que le marché locatif demeurera serré. Pour une deuxième année consécutive, le taux d'inoccupation oscillera autour de 0,6 %. L'évolution des variables fondamentales contribuera à maintenir un faible taux d'inoccupation.

Compte tenu de cette dynamique du marché, la hausse des loyers atteindra 3 % l'année prochaine. Vu l'éventail restreint de logements, les propriétaires seront en meilleure position pour augmenter les loyers. Toutefois, les locataires étant conscients que les logements disponibles sont rares, il seront moins nombreux à déménager, ce qui explique qu'en 2002 l'augmentation des loyers sera moins élevée qu'en 2001 (4,2 %).

les résidences pour personnes âgées

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec (Chicoutimi, Hull, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs, promoteurs et investisseurs qui s'intéressent à ce secteur immobilier d'avenir, ces analyses ont été réalisées à partir des dernières données disponibles en 2001.

Commandez sans plus tarder votre copie, en appelant notre

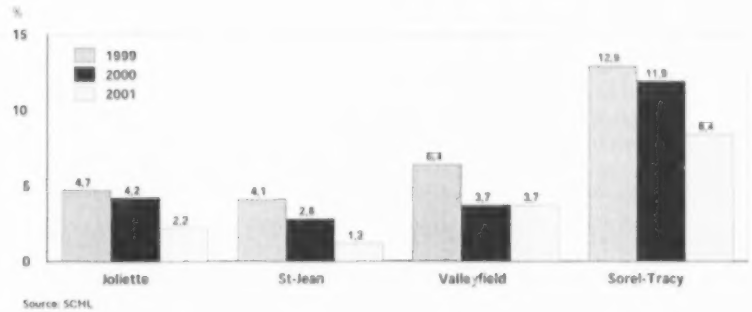
Service à la clientèle au **1 866 855-5711**
ou par courriel : **cam_qc@schl.ca**

Un tour rapide des agglomérations périphériques

Tout comme la région de Montréal, les agglomérations situées en périphérie de Montréal ont vu leur taux d'inoccupation baisser par rapport à l'an dernier. La diminution la plus importante a été observée dans l'agglomération de Sorel-Tracy. Bien que le surplus de logements locatifs persiste, le taux d'inoccupation a enregistré une importante baisse et est passé de 11,9 % à 8,4 %. Malgré ce recul, c'est toujours à Sorel-Tracy qu'il y a le plus de logements disponibles.

Avec un taux d'inoccupation qui n'est plus que de 1,2 %, le marché de Saint-Jean-sur-Richelieu a continué à se resserrer. Le même phénomène est observé à Joliette. Après s'être stabilisé l'année dernière, le taux d'inoccupation s'est contracté de 2 points de pourcentage cette année et il est passé de 4,2 % à 2,2 %. Puis à Valleyfield, après s'être amélioré considérablement en 2000, le taux d'inoccupation s'est stabilisé à 3,7 %, cette année.

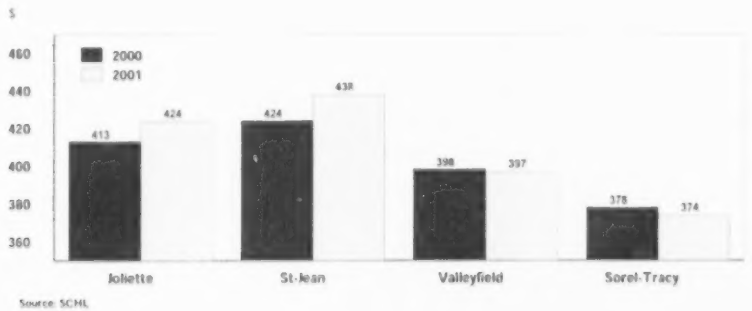
Taux d'inoccupation des agglomérations périphériques



Source: SCHL

Là où le marché est le plus tendu, soit à Joliette et à Saint-Jeansu-Richelieu, le loyer moyen des logements de deux chambres à coucher a augmenté respectivement de 2,5 % et de 3,1 %. À Valleyfield et à Sorel-Tracy, le loyer moyen est demeuré stable.

Loyer moyen pour un logement de 2 chambres à coucher

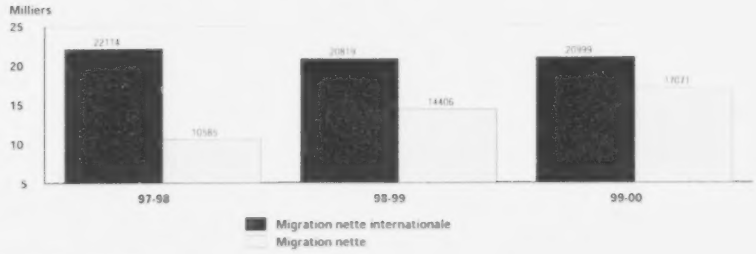


Source: SCHL

Un regard sur la migration

Comme il a déjà été mentionné plus haut, dans la région de Montréal, la demande de logements locatifs s'explique en partie par la migration. Depuis trois ans, Montréal connaît une forte croissance de la migration. En 1999-2000, la région de Montréal a accueilli près de 17 100 nouveaux habitants, ce qui représente une hausse de 18,5 % par rapport à la période précédente. Soulignons qu'un an avant, soit en 1998-1999, on avait enregistré une croissance deux fois plus importante de la migration (36 %). Au cours des dernières années, la migration internationale a été la principale cause de cette forte croissance. Elle a été suffisamment importante pour compenser l'exode de la population vers d'autres régions ou provinces.

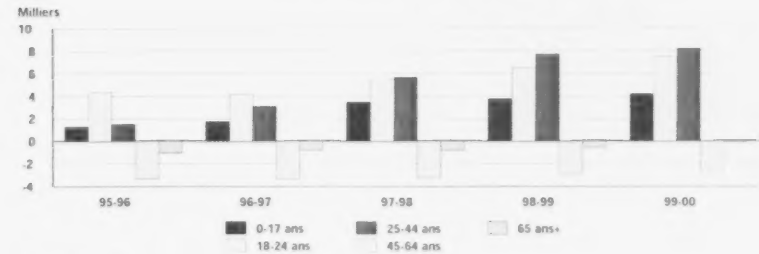
Solde migratoire
RMR de Montréal



Source: Statistique Canada

Essentiellement ce sont des personnes de moins de 45 ans qui viennent s'installer à Montréal. Ne serait-ce que les 18 à 24 ans, cette population constitue un bassin important pour le marché locatif. Pour ce qui est des 45 ans et plus, c'est le phénomène inverse que l'on observe. La tendance indique que les personnes appartenant à ce groupe d'âge quittent la région de Montréal pour aller s'installer ailleurs. Avec l'arrivée à la retraite des 45-64 ans et compte tenu qu'un ménage sur cinq a l'intention de déménager dans 5 à 10 ans, on peut s'attendre à ce que ce phénomène prenne de l'ampleur puisque les ménages faisant partie de ce groupe d'âge seront nombreux d'ici une dizaine années. Ils seront environ 650 000 en 2011. De plus, l'étude de la SCHL effectuée auprès de ce groupe d'âge indique que, parmi les ménages ayant l'intention de déménager, plusieurs envisagent de quitter le secteur centre de l'île (-12 %), alors que des régions de villégiature (+6 %), telles les Laurentides, l'Estrie, la Montérégie, Lanaudière et d'autres endroits au Québec (+5 %) devraient connaître un bilan migratoire positif.

Solde migratoire par groupe d'âge
RMR de Montréal



Source: Statistique Canada

MÉTHODOLOGIE

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée au moyen d'un échantillon dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et les renseignements sur les loyers sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est réalisée habituellement durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.

Loyer : Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens mentionnés dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur de marché visé. Ces loyers peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

Immeuble locatif : Tout immeuble de trois logements locatifs et plus.

Ensemble de logements locatifs en rangée: Tout ensemble de trois logements et plus en rangée, avec entrée privée.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et pour l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones

Les zones d'enquête indiquées dans la publication sont identifiées à la page suivante.

Pour plus de renseignements sur la présente publication ou toute autre question sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de Montréal, veuillez contacter :

Sandra Girard, Jean Laferrière ou **Paul Cardinal**

au **1 866 855-5711**

ou par courrier électronique : **cam_qc@schl.ca**

Délimitation des zones d'enquête

Zones	Villes et / ou quartiers des villes de Montréal et Laval	Limites des quartiers de la ville de Montréal
1	Centre-ville de Montréal	Fleuve St-Laurent (sud), Voie Camilien Houde et Duluth (nord), Amherst (est), limites Westmount (Ouest)
2	Sud-Ouest de Montréal, Verdun (incluant Ile des Soeurs)	Fleuve St-Laurent (sud), canal Lachine et limites Westmount (nord), Guy et Autoroute Bonaventure (est), limites LaSalle (ouest)
3	LaSalle	
4	NDG (Mtl), Côte St-Luc, Hampstead, Westmount, Montreal-Ouest	Canal Lachine (sud), limites Côte St-Luc et Hampstead (nord), boul. Decarie et limites Westmount (est), limites Montréal-Ouest et
5	Côte-des-Neiges (Mtl), Mont-Royal, Outremont	Limites Westmount et Camilien Houde (sud), limites Ville Mont-Royal (nord), limites d'Outremont (est), boul. Decarie (ouest)
6	Plateau Mt-Royal (Mtl), Villeray (Mtl)	Duluth et Rachel (sud), boul. Métropolitain (nord), rue d'Iberville (est), limites d'Outremont et Ville Mont-Royal (ouest)
7	Hochelaga-Maisonneuve (Mtl)	Fleuve St-Laurent (sud), rue Sherbrooke et boul. St-Joseph/Rosemont (nord), Viau (est), Amherst (ouest)
8	Rosemont (Mtl)	Boul. St-Joseph et Rosemont (sud), Jarry et limites St-Léonard (nord), limites St-Léonard et boul. l'Assomption (est), d'Iberville (Ouest)
9	Anjou, St-Léonard	
10	Ahuntsic (Mtl), Montreal-Nord	Boul. Metropolitain et Jarry (sud), Rivière-des-Prairies (nord), limites Montreal-Nord et St-Léonard (est), voie ferrée (ouest)
11	Cartierville (Mtl), St-Laurent	limites Ville St-Laurent (sud), Rivière-des-Prairies (nord), voie ferrée (est), limites Pierrefonds (ouest)
12	Dorval, Lachine, Ville St-Pierre	
13	Baie- d'Urfe, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville, Ste-Anne-de-Bellevue, MRC de Vaudreuil-Soulanges	
14	DDO, Ile Bizard, Pierrefonds, Roxboro, Ste-Geneviève	
15	Mercier (Mtl)	Fleuve St-Laurent (sud), limites St-Léonard et Anjou (nord), limites Montreal-Est (est), boul. l'Assomption et Viau, voie ferrée (ouest)
16	Pointe-aux-Trembles (Mtl), Riv.-des-Prairies (Mtl), Mtl-Est	Fleuve St-Laurent (sud), Riv.-des-Prairies (nord), bout de l'Ile (est), limites Mtl- Nord et Mtl-Est (ouest)
17	Chomedey, Ste-Dorothée (Laval)	
18	Laval-des-Rapides (Laval)	
19	Pont-Viau (Laval)	
20	St-François, St-Vincent, Duvernay (Laval)	
21	Vimont, Auteuil (Laval)	
22	Laval-Ouest, Fabreville, Ste-Rose (Laval)	
23	Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Ste-Marthe-sur-le-Lac, St-Eustache, St-Joseph-du-lac, St-Placide, Mirabel	
24	Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Ste-Anne-des-Plaines, Ste-Thérèse	
25	Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne	
26	Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, St-Gerard-Majella, St-Sulpice	
27	Longueuil	
28	Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, St-Hubert, St-Lambert	
29	Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Lery, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Ste-Catherine, St-Constant, St-Isidore, St-Mathieu, St-Philippe	
30	Beloeil, McMasterville, St-Amable, St-Basile le Grand, St-Bruno de Montarville, Ste-Julie, St-Mathieu de Beloeil, Varennes	
31	Carignan, Chambly, Mont-St-Hilaire, Notre-Dame du Bon Secours, Otterburn Park, Richelieu, St-Mathias	
32	Bellefeuille, Lafontaine, St-Antoine, St-Jerome	

Note :

dans les tableaux qui suivent, les "**" correspondent aux zones où l'échantillon est trop petit pour divulguer les résultats.**

Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon la zone et le nombre de chambres à coucher
Région Métropolitaine de Montréal

Zone d'enquête		Studios		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c. et +		Total	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Île de Montréal	1	1,4	0,9	0,3	0,5	3,3	1,7	0,2	0,2	1,2	0,8
	2	3,7	2,4	3,1	0,1	2,5	0,5	5,9	1,5	3,5	0,7
	3	8,8	6,5	1,8	0,6	0,7	0,9	0,0	0,0	1,5	1,0
	4	1,5	1,2	1,0	1,1	0,9	0,9	1,4	0,4	1,1	1,0
	5	0,8	0,5	1,4	0,1	0,4	0,1	1,0	0,0	0,9	0,1
	6	3,5	0,6	2,1	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	1,1	0,2
	7	2,9	4,7	1,9	0,5	1,4	1,1	1,3	1,2	1,7	1,3
	8	2,6	1,3	1,7	0,2	1,4	0,0	0,1	***	1,7	0,2
	9	1,3	4,8	2,1	0,8	0,8	0,4	0,2	0,1	1,0	0,6
	10	2,9	0,9	1,5	1,1	1,5	0,9	0,0	0,4	1,5	0,9
	11	3,3	0,4	1,4	0,4	3,7	0,1	0,6	0,1	2,5	0,3
	12	1,7	5,9	3,2	1,2	3,2	0,6	1,8	0,0	2,9	1,0
	13	0,6	1,3	0,9	0,5	1,1	0,5	0,0	0,2	0,9	0,5
	14	3,4	1,3	0,8	1,4	1,5	0,2	0,2	0,0	1,4	0,6
	15	2,9	0,0	0,7	0,4	2,4	0,3	***	0,0	1,6	0,3
	16	1,6	1,6	3,4	1,2	1,6	2,5	2,3	1,2	2,0	2,1
Île de Montréal		**2,4**	**1,4**	**1,6**	**0,5**	**1,4**	**0,6**	**1,3**	**0,4**	**1,6**	**0,6**
Laval	17	6,8	***	0,3	0,9	0,6	0,5	0,0	0,7	0,8	0,7
	18	0,0	0,0	0,9	1,1	0,5	0,0	1,4	1,3	0,7	0,3
	19	***	***	3,0	***	1,4	1,2	0,4	0,0	1,5	0,7
	20	***	***	4,1	1,8	1,5	0,1	***	***	2,2	0,5
	21	***	***	1,2	0,2	1,2	0,1	0,0	0,0	1,0	0,2
	22	***	***	1,5	1,4	0,0	0,0	***	***	0,6	0,4
Laval		**3,1**	**1,2**	**1,3**	**0,9**	**0,7**	**0,3**	**0,6**	**0,5**	**1,0**	**0,5**
Rive-Nord	23	***	***	0,5	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
	24	***	***	1,3	1,5	1,3	0,5	0,3	0,0	1,1	0,5
	25	***	***	0,5	0,6	0,0	0,2	0,0	1,0	0,1	0,5
	26	***	***	2,5	0,2	0,1	0,1	0,5	0,0	0,7	0,1
Rive-Nord		**2,6**	**1,3**	**1,2**	**0,7**	**0,5**	**0,3**	**0,3**	**0,1**	**0,6**	**0,3**
Laval et Rive-Nord		**3,0**	**1,2**	**1,3**	**0,9**	**0,6**	**0,3**	**0,4**	**0,3**	**0,8**	**0,4**
Rive-Sud	27	4,0	4,7	2,6	1,0	1,7	0,7	2,0	0,4	2,1	0,9
	28	1,9	0,0	0,7	0,6	1,4	0,6	0,5	0,2	1,1	0,5
	29	***	***	1,8	1,4	1,0	0,3	1,2	0,8	1,2	0,6
	30	***	***	0,0	0,0	0,2	0,6	0,0	1,1	0,3	0,8
	31	***	***	1,7	1,9	0,2	0,0	0,0	0,0	0,9	1,3
Rive-Sud		**3,0**	**2,8**	**1,8**	**0,9**	**1,3**	**0,6**	**1,2**	**0,5**	**1,5**	**0,7**
St-Jérôme	32	**5,1**	***	**2,3**	**1,3**	**2,1**	**0,6**	**2,7**	**1,4**	**2,6**	**0,9**
Total région métropolitaine		**2,5**	**1,5**	**1,6**	**0,6**	**1,3**	**0,5**	**1,2**	**0,4**	**1,5**	**0,6**

Loyers moyens des appartements ($)
Selon la zone et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Montréal

Zone d'enquête		Studios		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c. et +	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Ile de Montréal	1	457	482	659	696	844	885	1 080	1 233
	2	411	424	415	432	454	476	504	509
	3	327	370	437	453	525	550	***	717
	4	388	415	536	572	719	754	1 028	1 161
	5	375	407	483	514	628	644	749	742
	6	333	359	393	402	437	457	648	649
	7	350	368	374	398	450	463	549	552
	8	357	349	392	377	448	450	524	***
	9	343	372	441	452	494	508	567	581
	10	338	350	394	399	441	457	517	529
	11	371	379	476	503	582	601	620	621
	12	351	355	441	445	504	537	556	604
	13	422	438	577	623	638	679	739	802
	14	383	442	488	521	569	603	669	655
	15	345	454	426	459	475	525	***	634
	16	351	375	391	392	462	456	557	584
Ile de Montréal		**382**	**407**	**460**	**481**	**514**	**535**	**647**	**674**
Laval	17	440	***	550	538	580	596	805	793
	18	365	377	423	417	496	501	565	579
	19	***	***	422	***	440	450	488	477
	20	***	***	433	458	459	480	***	***
	21	***	***	411	412	480	494	595	619
	22	***	***	404	415	477	494	***	***
Laval		**382**	**385**	**479**	**474**	**513**	**525**	**647**	**645**
Rive-Nord	23	***	***	385	408	479	494	555	538
	24	***	***	410	408	469	488	594	581
	25	***	***	417	436	497	515	610	586
	26	***	***	416	416	460	468	517	554
Rive-Nord		**343**	**377**	**409**	**419**	**474**	**490**	**572**	**570**
Laval et Rive-Nord		**369**	**381**	**455**	**455**	**497**	**510**	**609**	**607**
Rive-Sud	27	337	352	460	465	510	514	574	576
	28	373	349	452	470	508	547	589	609
	29	***	***	413	444	484	500	542	539
	30	***	***	458	500	513	561	618	628
	31	***	***	399	411	474	495	556	575
Rive-Sud		**394**	**359**	**452**	**465**	**505**	**527**	**576**	**588**
St-Jérôme	32	298	***	378	386	424	437	497	531
Total région métropolitaine		**380**	**404**	**458**	**476**	**509**	**529**	**630**	**650**

Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon la zone et la taille des immeubles
Région Métropolitaine de Montréal

Zone d'enquête		3-5		6-19		20-49		50-99		100-199		200 et +		Total	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Île de Montréal	1	0,0	***	3,1	0,9	2,6	2,1	0,5	0,4	0,4	0,9	0,7	0,2	1,2	0,8
	2	3,8	0,6	4,0	0,7	2,0	0,8	0,4	0,2	***	***	0,0	0,2	3,5	0,7
	3	1,4	***	***	***	1,7	1,2	1,8	0,7	0,0	0,2	n.d.	n.d.	1,5	1,0
	4	***	***	1,2	1,1	0,8	0,9	1,5	0,9	1,5	1,6	0,5	0,3	1,1	1,0
	5	***	***	1,2	***	0,9	0,3	1,1	0,1	0,3	0,1	0,0	***	0,9	0,1
	6	0,6	***	1,1	***	1,8	1,0	2,8	1,0	1,8	0,6	0,4	0,0	1,1	0,2
	7	***	***	1,3	***	2,2	0,9	1,2	0,0	0,0	1,1	n.d.	n.d.	1,7	1,3
	8	***	***	0,4	***	1,8	0,9	1,0	5,5	4,6	***	n.d.	n.d.	1,7	0,2
	9	***	0,5	1,2	0,3	1,5	0,6	4,5	1,3	0,0	4,0	n.d.	n.d.	1,0	0,6
	10	***	***	1,5	1,4	2,9	0,5	2,2	0,6	0,9	0,8	***	***	1,5	0,9
	11	***	***	1,4	0,1	2,3	0,4	1,7	0,3	1,1	0,4	0,2	0,1	2,5	0,3
	12	***	***	4,1	0,4	2,1	0,6	1,5	0,5	n.d.	***	n.d.	n.d.	2,9	1,0
	13	***	***	0,5	0,4	1,5	0,8	0,8	***	0,4	0,6	n.d.	n.d.	0,9	0,5
	14	0,7	0,7	***	***	0,4	0,3	1,5	0,6	0,7	0,3	2,1	***	1,4	0,6
	15	***	***	1,9	0,6	2,2	0,0	0,0	0,0	n.d.	n.d.	0,5	0,1	1,6	0,3
	16	***	***	***	***	2,1	1,5	1,0	1,3	0,5	0,0	n.d.	n.d.	2,0	2,1
Ile de Montréal		**1,8**	**0,4**	**1,7**	**0,8**	**1,8**	**0,7**	**1,6**	**0,6**	**0,8**	**1,0**	**0,5**	**0,3**	**1,6**	**0,6**
Laval	17	***	***	0,8	0,7	0,7	0,6	0,0	0,2	3,1	1,0	0,3	0,5	0,8	0,7
	18	***	***	0,8	0,3	0,4	0,1	n.d.	n.d.	n.d.	***	n.d.	n.d.	0,7	0,3
	19	***	***	1,2	0,7	1,7	***	1,1	***	0,6	***	1,8	***	1,5	0,7
	20	***	***	2,2	0,5	4,2	1,1	2,9	***	1,2	***	***	***	2,2	0,5
	21	***	***	1,5	0,0	1,1	1,6	***	***	n.d.	n.d.	***	***	1,0	0,2
	22	***	***	0,2	0,3	0,0	0,8	***	***	1,7	***	n.d.	n.d.	0,6	0,4
Laval		**0,3**	**0,6**	**1,0**	**0,4**	**1,3**	**0,6**	**1,4**	**0,3**	**1,8**	**0,9**	**0,7**	**0,6**	**1,0**	**0,5**
Rive-Nord	23	***	***	0,0	***	0,6	1,0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	0,1	0,1
	24	1,0	0,3	1,3	0,5	0,6	1,3	0,0	0,5	n.d.	***	n.d.	n.d.	1,1	0,5
	25	0,4	0,5	0,0	0,4	0,3	0,8	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	0,1	0,5
	26	***	***	0,6	0,1	0,5	0,1	1,7	0,9	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	0,7	0,1
Rive-Nord		**0,7**	**0,2**	**0,6**	**0,3**	**0,5**	**0,6**	**0,9**	**0,7**	**n.d.**	***	**n.d.**	**n.d.**	**0,6**	**0,3**
Laval et Rive-Nord		**0,5**	**0,4**	**0,8**	**0,3**	**1,0**	**0,6**	**1,2**	**0,4**	**1,8**	**0,9**	**0,7**	**0,6**	**0,8**	**0,4**
Rive-Sud	27	2,4	0,3	2,6	1,1	1,4	0,5	2,0	1,0	1,4	1,2	0,0	0,7	2,1	0,9
	28	***	***	1,0	0,1	1,9	0,8	1,6	0,4	0,6	0,0	0,3	0,6	1,1	0,5
	29	***	***	0,7	0,4	3,5	1,8	n.d.	***	1,3	***	n.d.	n.d.	1,2	0,6
	30	***	***	0,2	0,3	0,4	2,2	3,1	0,5	***	***	n.d.	n.d.	0,3	0,8
	31	***	***	0,5	0,3	1,2	0,4	n.d.	***	n.d.	***	***	n.d.	0,9	1,3
Rive-Sud		**1,2**	**1,0**	**1,6**	**0,7**	**1,7**	**0,9**	**1,8**	**0,5**	**1,1**	**0,7**	**0,1**	**0,7**	**1,5**	**0,7**
St-Jérôme	32	***	***	**1,4**	**0,5**	**4,5**	**1,8**	***	**0,0**	***	***	**n.d.**	**n.d.**	**2,6**	**0,9**
Total région métropolitaine		**1,7**	**0,4**	**1,5**	**0,7**	**1,7**	**0,7**	**1,6**	**0,6**	**0,9**	**1,0**	**0,5**	**0,3**	**1,5**	**0,6**

Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres à coucher
Région Métropolitaine de Montréal

Zone d'enquête	Studios		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c. et +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Île de Montréal										
3 - 5 unités	4,1	3,2	2,3	0,1	1,3	0,4	1,8	0,3	1,8	0,4
6 - 19 unités	2,6	2,0	2,0	0,6	1,6	0,8	1,0	0,6	1,7	0,8
20 - 49 unités	3,2	1,3	1,4	0,7	1,4	0,5	0,7	0,2	1,8	0,7
50 - 99 unités	1,7	0,8	1,6	0,6	1,4	0,5	0,7	0,4	1,6	0,6
100 et plus	1,2	1,1	0,5	0,6	0,6	0,4	0,2	0,5	0,7	0,7
Ile de Montréal	**2,4**	**1,4**	**1,6**	**0,5**	**1,4**	**0,6**	**1,3**	**0,4**	**1,6**	**0,6**
Laval et Rive-Nord										
3 - 5 unités	***	***	1,6	1,2	1,3	0,4	0,9	0,6	1,3	0,6
6 - 19 unités	4,5	0,0	1,5	1,0	0,6	0,2	0,6	0,3	0,9	0,4
20 - 49 unités	1,4	1,2	1,8	1,1	1,2	0,4	0,0	0,2	1,3	0,7
50 - 99 unités	3,3	0,8	1,7	0,5	0,4	0,3	0,0	0,0	1,1	0,4
100 et plus	3,5	2,1	0,8	0,5	0,4	0,2	0,0	0,6	1,1	0,7
Laval et Rive-Nord*	**3,6**	**1,1**	**1,5**	**1,0**	**0,8**	**0,3**	**0,7**	**0,4**	**1,1**	**0,5**
Rive-Sud										
3 - 5 unités	***	***	2,3	0,3	0,9	0,9	0,4	0,3	1,2	1,0
6 - 19 unités	2,3	2,3	2,4	1,4	1,4	0,5	1,5	0,5	1,6	0,7
20 - 49 unités	4,2	1,0	1,6	1,1	1,4	0,7	2,7	0,8	1,7	0,9
50 - 99 unités	5,6	0,6	1,4	0,5	1,1	0,5	0,9	0,3	1,8	0,5
100 et plus	0,4	1,8	0,7	0,5	0,8	0,4	0,4	0,7	0,6	0,7
Rive-Sud	**3,0**	**2,8**	**1,8**	**0,9**	**1,3**	**0,6**	**1,2**	**0,5**	**1,5**	**0,7**
Région métropolitaine										
3 - 5 unités	4,3	3,9	2,2	0,3	1,3	0,4	1,5	0,3	1,7	0,4
6 - 19 unités	2,7	1,8	2,0	0,7	1,4	0,6	1,0	0,5	1,5	0,7
20 - 49 unités	3,1	1,3	1,5	0,8	1,4	0,5	1,0	0,3	1,7	0,7
50 - 99 unités	2,0	0,8	1,6	0,6	1,3	0,5	0,7	0,4	1,6	0,6
100 et plus	1,3	1,3	0,6	0,6	0,6	0,4	0,2	0,6	0,7	0,7
Total région métropolitaine	**2,5**	**1,5**	**1,6**	**0,6**	**1,3**	**0,5**	**1,2**	**0,4**	**1,5**	**0,6**

** Les données incluent l'agglomération de St-Jérôme*

Loyer moyen des appartements ($)
Selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres à coucher
Région Métropolitaine de Montréal

Zone d'enquête	Studios		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c. et +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Île de Montréal										
3 - 5 unités	350	385	370	378	444	469	599	610	454	478
6 - 19 unités	335	342	394	407	460	478	578	605	452	466
20 - 49 unités	338	358	436	460	555	581	766	836	465	494
50 - 99 unités	391	410	533	558	696	724	1 013	1 015	570	590
100 et plus	494	518	651	690	874	906	1 458	1 507	713	746
Ile de Montréal	**382**	**407**	**460**	**481**	**514**	**535**	**647**	**674**	**497**	**519**
Laval et Rive-Nord										
3 - 5 unités	***	***	374	372	462	483	581	581	479	485
6 - 19 unités	312	327	404	407	471	480	518	533	461	472
20 - 49 unités	341	368	421	436	490	504	549	559	460	473
50 - 99 unités	354	376	451	481	500	524	580	619	481	512
100 et plus	546	542	678	698	747	770	1024	1 029	764	783
Laval et Rive-Nord*	**343**	**364**	**442**	**442**	**490**	**502**	**595**	**598**	**492**	**500**
Rive-Sud										
3 - 5 unités	***	***	387	379	476	488	597	613	496	502
6 - 19 unités	318	318	391	401	474	487	526	526	465	478
20 - 49 unités	335	351	430	449	515	531	567	578	480	497
50 - 99 unités	601	414	522	532	573	598	667	709	570	572
100 et plus	472	495	599	634	695	731	829	875	658	704
Rive-Sud	**394**	**359**	**452**	**465**	**505**	**527**	**576**	**588**	**500**	**517**
Région métropolitaine										
3 - 5 unités	346	369	372	378	448	471	596	606	460	480
6 - 19 unités	332	339	395	406	464	480	563	575	455	469
20 - 49 unités	338	358	434	457	539	557	689	719	466	493
50 - 99 unités	401	410	530	553	667	683	914	902	567	586
100 et plus	495	518	648	686	836	853	1 250	1 232	713	745
Total région métropolitaine	**380**	**404**	**458**	**476**	**509**	**529**	**630**	**650**	**496**	**517**

** Les données incluent l'agglomération de St-Jérôme*

Nombre d'appartement total (univers en octobre 2001)
Selon la zone et le nombre de chambres à coucher
Région Métropolitaine de Montréal

		Studios	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c. et +	Total
Ile de Montréal	1	9 921	11 188	5 279	2 025	28 414
	2	2 344	9 242	12 960	4 151	28 697
	3	604	3 210	4 023	1 358	9 195
	4	3 528	12 057	11 382	2 700	29 668
	5	3 230	14 770	12 764	3 219	33 984
	6	6 791	16 772	26 918	8 008	58 489
	7	2 851	7 807	13 067	6 277	30 002
	8	2 319	7 234	11 050	***	22 566
	9	559	3 407	9 500	1 927	15 393
	10	3 081	9 928	19 656	3 070	35 736
	11	2 271	9 354	9 221	1 626	22 473
	12	569	3 144	4 095	1 147	8 955
	13	239	1 383	2 580	581	4 783
	14	515	2 285	4 022	662	7 484
	15	774	4 143	7 489	2 180	14 586
	16	441	1 754	7 224	1 085	10 504
Ile de Montréal		**40 038**	**117 681**	**161 228**	**41 979**	**360 926**
Laval	17	***	2 622	4 475	1 004	8 542
	18	180	1 762	5 363	649	7 954
	19	***	***	1 124	697	2 964
	20	***	625	1 618	***	2 575
	21	***	648	1 658	384	2 785
	22	***	545	1 354	***	2 280
Laval		**1 349**	**6 899**	**15 591**	**3 260**	**27 099**
Rive-Nord	23	***	546	2 832	528	4 011
	24	***	863	4 969	1 762	7 744
	25	***	965	1 978	541	3 552
	26	***	824	2 595	801	4 383
Rive-Nord		**485**	**3 198**	**12 374**	**3 633**	**19 690**
Laval et Rive-Nord		**1 834**	**10 097**	**27 965**	**6 893**	**46 789**
Rive-Sud	27	824	5 766	10 561	3 836	20 987
	28	1 149	3 763	7 143	2 179	14 235
	29	***	1 009	3 518	762	5 418
	30	***	544	2 468	1 048	4 258
	31	***	574	1 104	459	2 254
Rive-Sud		**2 417**	**11 656**	**24 794**	**8 284**	**47 151**
St-Jérôme	32	***	**2 232**	**3 608**	**972**	**7 271**
Total région métropolitaine		**44 748**	**141 666**	**217 595**	**58 128**	**462 138**

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseigne- ments, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.